

The copyright © of this thesis belongs to its rightful author and/or other copyright owner. Copies can be accessed and downloaded for non-commercial or learning purposes without any charge and permission. The thesis cannot be reproduced or quoted as a whole without the permission from its rightful owner. No alteration or changes in format is allowed without permission from its rightful owner.



**KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM
DI KUALA LUMPUR**

NORIZAN BINTI RAMELI



**IJAZAH DOKTOR FALSAFAH
UNIVERSITI UTARA MALAYSIA
2017**

**KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM
DI KUALA LUMPUR**

NORIZAN BINTI RAMELI (94123)



**Tesis ini dikemukakan kepada Ghazali Shafie Graduate School of Government,
bagi memenuhi syarat untuk Penganugerahan Ijazah Doktor Falsafah
Universiti Utara Malaysia**



Kolej Undang-Undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa
(College of Law, Government and International Studies)
Universiti Utara Malaysia

PERAKUAN KERJA TESIS / DISERTASI
(Certification of thesis / dissertation)

Kami, yang bertandatangan, memperakukan bahawa
(We, the undersigned, certify that)

NORIZAN RAMELI (94123)

calon untuk Ijazah

Ph.D

(candidate for the degree of)

telah mengemukakan tesis / disertasi yang bertajuk:

(has presented his/her thesis / dissertation of the following title):

KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM DI KUALA LUMPUR

seperti yang tercatat di muka surat tajuk dan kulit tesis / disertasi.
(as it appears on the title page and front cover of the thesis / dissertation).

Bahawa tesis/disertasi tersebut boleh diterima dari segi bentuk serta kandungan dan meliputi bidang ilmu dengan memuaskan, sebagaimana yang ditunjukkan oleh calon dalam ujian lisan yang diadakan pada **16 Mei 2017**

*That the said thesis/dissertation is acceptable in form and content and displays a satisfactory knowledge of the field of study as demonstrated by the candidate through an oral examination held on: **May 16, 2017***

Pengerusi Viva
(Chairman for Viva)

: **PROF. DR. MOHAMMED HALIB**

Tandatangan
(Signature)

Pemeriksa Luar
(External Examiner)

: **PROF. DR. HO CHIN SIONG**

Tandatangan
(Signature)

Pemeriksa Dalam
(Internal Examiner)

: **PROF. MADYA DR. AZHAR HARUN**

Tandatangan
(Signature)

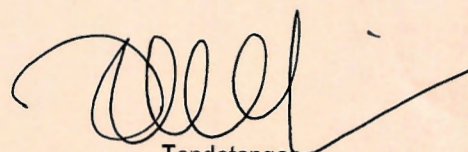
Tarikh: **16 Mei 2017**
Date

Nama Pelajar
(Name of Student) : NORIZAN RAMELI (94123)


Tajuk Tesis
(Title of the Thesis) : KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM DI KUALA LUMPUR

Program Pengajian
(Programme of Study) : Ph.D

Penyelia Pertama
(First Supervisor) : PROF. MADYA DR. DANI SALLEH


Tandatangan
(Signature)

Penyelia Kedua
(Second Supervisor) : ASSOC. PROF. DR. MAZLAN ISMAIL


Tandatangan
(Signature)




UUM
Universiti Utara Malaysia

KEBENARAN MENGGUNA

Dalam membentangkan tesis ini, bagi memenuhi syarat sepenuhnya untuk Ijazah Doktor Falsafah (Ph.D) Universiti Utara Malaysia, saya bersetuju bahawa Perpustakaan Universiti boleh secara bebas membenarkan sesiapa sahaja untuk memeriksa. Saya juga bersetuju bahawa penyelia-penyelia saya atau, jika ketiadaan mereka, Dekan Ghazali Shafie Graduate School of Government (GSGSG) diberi kebenaran untuk membuat salinan tesis ini dalam sebarang bentuk, sama ada keseluruhannya atau sebahagiannya, bagi tujuan kesarjanaan. Adalah dimaklumkan bahawa sebarang penyalinan atau penerbitan atau kegunaan tesis ini sama ada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi tujuan keuntungan kewangan, tidak dibenarkan kecuali setelah mendapat kebenaran secara bertulis dari saya. Juga dimaklumkan bahawa pengiktirafan harus diberikan kepada saya dan Universiti Utara Malaysia dalam sebarang kegunaan kesarjanaan terhadap sebarang petikan daripada tesis saya.

Sebarang permohonan untuk menyalin atau mengguna mana-mana bahan dalam tesis ini, sama ada sepenuhnya atau sebahagiannya, hendaklah dialamatkan kepada:



Dekan (Ghazali Shafie Graduate School of Government)
UUM Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa
Universiti Utara Malaysia
06010 UUM Sintok
Kedah Darul Aman.

ABSTRAK

Kemampuan pemilikan rumah merupakan isu perumahan yang sering dibahaskan di peringkat global. Pertambahan golongan berpendapatan rendah di bandar telah menyebabkan tahap kemampuan pemilikan semakin berkurang. Tambahan pula, golongan berpendapatan rendah lebih cenderung untuk berhadapan dengan masalah kemampuan yang kritikal berbanding kelas pendapatan lain. Sehubungan itu, kajian ini memfokuskan secara spesifik isu kemampuan pemilikan rumah dengan menilai tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur di samping faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh mereka. Faktor sosioekonomi menjadi tumpuan kajian merangkumi faktor jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan. Kaedah *mixed-method* diaplikasi untuk mengumpul dan menginterpretasi data. Teknik persampelan berstrata digunakan untuk data kuantitatif melibatkan 400 ketua isi rumah mengikut zon perumahan. Teknik persampelan bertujuan pula digunakan untuk pengumpulan data kualitatif yang melibatkan tiga orang partisipan. Seterusnya, data dianalisis menggunakan kaedah binari regresi logistik dan analisis kandungan. Hasil kajian mendapati golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki rumah di perumahan awam Kuala Lumpur apabila isi rumah mempunyai baki pendapatan yang positif setelah menjelaskan perbelanjaan perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan bulanan. Tahap kemampuan ini dikukuhkan dengan faktor jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan dan bilangan tanggungan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah secara signifikan. Justeru, intervensi kerajaan melalui program meningkatkan status sosioekonomi dan penyertaan aktif isi rumah didapati berupaya mengukuhkan dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah bagi golongan berpendapatan rendah di perumahan awam Kuala Lumpur.

Kata kunci: Kemampuan pemilikan rumah, perumahan awam, golongan berpendapatan rendah, Kuala Lumpur

ABSTRACT

Homeownership affordability is a housing issue frequently debated globally. An increase of low-income groups in urban areas has driven decreased the homeownership affordability. Furthermore, low-income groups are more inclined to face critical affordability issues rather than other income classes. Therefore, this study specifically focuses on affordability issue by analysing the homeownership affordability level of low-income groups in Kuala Lumpur and factors that affect homeownership affordability. Socioeconomic factors are the focus of this study which includes household income, household expenditures, type of employment, level of education, number of households, monthly housing costs and savings. This study utilizes mixed method approach towards data collection process and interpretation. Stratified sampling technique is used for quantitative data involving 400 households in residential zones. Purposive sampling technique is used for qualitative data collection which involving three participants. The data is analyzed using binary logistic regression method and content analysis. This study found that low-income groups can afford to own public housing units in Kuala Lumpur when household has positive residual income after housing expenditure and non-housing expenditures monthly. This affordability level is strengthen by factors of household income, household expenditures and number of households that significantly affects homeownership affordability. Therefore, policy intervention through programmes to increase sosio-economic status and active participation from households is seen to strenghten and improve homeownership affordability among low-income groups in Kuala Lumpur's public housing.

Keywords: Homeownership affordability, public housing, low income group, Kuala Lumpur

PENGHARGAAN

Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani....

Alhamdulillah, dengan izinNya tesis ini berjaya disempurnakan. Jutaan terima kasih Penyelia Utama iaitu Prof. Madya TPr. Dr. Dani Salleh di atas segala tunjuk ajar, bimbingan yang komited, nasihat, perkongsian ilmu dan pengalaman. Juga kepada Penyelia Kedua saya Dr. Mazlan Ismail membantu sepanjang proses menyiapkan tesis ini.

Penghargaan juga ditujukan kepada pihak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, terutamanya Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti dan Syarikat Perumahan Wilayah Persekutuan yang telah memberi kerjasama dan layanan baik sepanjang usaha penyelidikan ini dijalankan. Bantuan kalian melancarkan proses mengumpulkan maklumat dan meningkatkan pengetahuan saya.

Penghargaan teristimewa buat mak, Selasihah Binti Othman dan abah, Rameli Bin Sa'aid yang tidak jemu memberi sokongan dan galakan selama ini. Doa kalian sumber kekuatan saya. Senyuman kalian kepuasan hati saya. Kepada seluruh ahli keluarga, terima kasih kerana sudi berkongsi rasa. Buat sahabat dan rakan seperjuangan, perjalanan ilmu ini masih jauh. Moga diberkati, moga dirahmati, moga perjalanan ini menjadikan kita semakin menyedari kita hanya hamba Ilahi.

SENARAI KANDUNGAN

| | Muka Surat |
|---|------------|
| KEBENARAN MENGGUNA | i |
| ABSTRAK | ii |
| ABSTRACT | iii |
| PENGHARGAAN | iv |
| SENARAI KANDUNGAN | v |
| SENARAI JADUAL | ix |
| SENARAI RAJAH | xi |
| SENARAI FOTO | xii |
| SENARAI SINGKATAN | xiii |
| BAB 1 : PENDAHULUAN | |
| 1.1 Pengenalan | 1 |
| 1.2 Latar Belakang Kajian | 3 |
| 1.3 Penyataan Masalah | 8 |
| 1.4 Persoalan Kajian | 18 |
| 1.5 Objektif Kajian | 18 |
| 1.6 Hipotesis Kajian | 19 |
| 1.7 Kerangka Kajian | 19 |
| 1.8 Skop Kajian | 21 |
| 1.9 Signifikan Kajian | 21 |
| 1.10 Susunan Bab | 24 |
| 1.11 Rumusan Bab | 26 |
| BAB 2 : KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN: SOROTAN LITERATUR | |
| 2.1 Pengenalan | 27 |
| 2.2 Kemampuan Pemilikan Rumah | 27 |
| 2.2.1 Konsep Kemampuan | 32 |
| 2.2.2 Pemilikan Rumah | 41 |
| 2.3 Pengukuran Kemampuan | 44 |
| 2.3.1 Kaedah Nisbah | 45 |
| 2.3.2 Kaedah Baki Pendapatan | 48 |

| | |
|--|-----|
| 2.4 Pembolehubah yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah | 53 |
| 2.4.1 Pendapatan Isi Rumah | 58 |
| 2.4.2 Perbelanjaan Isi Rumah | 66 |
| 2.4.3 Jenis Pekerjaan | 69 |
| 2.4.4 Tahap Pendidikan | 73 |
| 2.4.5 Bilangan Tanggungan | 76 |
| 2.4.6 Tabungan | 80 |
| 2.4.7 Bayaran Bulanan Rumah | 87 |
| 2.5 Teori Motivasi dalam Kemampuan Pemilikan Rumah | 90 |
| 2.5.1 Pendekatan Kandungan | 91 |
| 2.5.2 Pendekatan Proses | 95 |
| 2.6 Rumusan Bab | 96 |
| BAB 3 : SENARIO PERUMAHAN AWAM GLOBAL | |
| 3.1 Pengenalan | 98 |
| 3.2 Perumahan Awam: Definisi dan Konsep | 99 |
| 3.2.1 Definisi Operasional | 99 |
| 3.2.2 Perumahan Awam di Eropah | 100 |
| 3.2.3 Perumahan Awam di Asia | 109 |
| 3.3 Kepentingan Perumahan Awam | 115 |
| 3.4 Kriteria Kelayakan Menghuni Perumahan Awam | 122 |
| 3.5 Rumusan Bab | 125 |
| BAB 4 : METODOLOGI KAJIAN | |
| 4.1 Pengenalan | 126 |
| 4.2 Reka Bentuk Kajian | 126 |
| 4.3 Populasi dan Persampelan | 128 |
| 4.3.1 Teknik Persampelan | 129 |
| 4.3.2 Penentuan Saiz Sampel | 131 |
| 4.4 Pengumpulan Data dan Maklumat | 134 |
| 4. 4.1 Sumber Primer | 135 |
| 4. 4.2 Sumber Sekunder | 142 |
| 4.5 Kaedah Analisis Data | 142 |

| | |
|--|-----|
| 4.6 Kesahan dan Kebolehpercayaan Data | 146 |
| 4.7 Rumusan Bab | 148 |
| BAB 5 : PERUMAHAN AWAM KUALA LUMPUR | |
| 5.1 Pengenalan | 149 |
| 5.2 Perumahan Awam untuk Golongan Berpendapatan Rendah di Bandar | 149 |
| 5.3 Dewan Bandaraya Kuala Lumpur | 151 |
| 5.4 Pengurusan Perumahan Awam Mengikut Zon | 152 |
| 5.5 Syarat Pemilikan Perumahan Awam | 155 |
| 5.6 Sekatan Kepentingan | 157 |
| 5.7 Pengurusan Perumahan Lain | 157 |
| 5.8 Rumusan Bab | 159 |
| BAB 6 : ANALISIS KEMAMPUAN PEMILIKAN | |
| 6.1 Pengenalan | 161 |
| 6.2 Tahap Kemampuan Memiliki Rumah | 161 |
| 6.3 Latar Belakang Ketua Isi Rumah | 165 |
| 6.4 Faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah di Kuala Lumpur | 167 |
| 6.4.1 Pendapatan Isi Rumah | 168 |
| 6.4.2 Perbelanjaan Isi Rumah | 173 |
| 6.4.3 Jenis Pekerjaan | 178 |
| 6.4.4 Tahap Pendidikan | 182 |
| 6.4.5 Bilangan Tanggungan | 186 |
| 6.4.6 Tabungan | 190 |
| 6.4.7 Bayaran Bulanan Rumah | 194 |
| 6.5 Analisis Hubungan Faktor Kemampuan Pemilikan dengan Tahap Kemampuan | 197 |
| 6.6 Intervensi Polisi dalam Kemampuan Pemilikan | 204 |
| 6.7 Intervensi dalam Penyediaan Perumahan Awam | 211 |
| 6.8 Analisis Polisi Perumahan di Malaysia | 215 |
| 6.9 Program Perumahan Awam di Malaysia | 218 |
| 6.9.1 Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) | 219 |
| 6.9.2 PPR Bersepadu | 220 |

| | |
|---|-----|
| 6. 9.3 PPR Disewa dan PPR dimiliki | 220 |
| 6.10 Manfaat Pemilikan Rumah | 223 |
| 6.11 Rumusan Bab | 226 |
| BAB 7 : KESIMPULAN DAN CADANGAN | |
| 7.1 Pengenalan | 228 |
| 7.2 Penemuan Kajian Terhadap Tahap Kemampuan Memiliki Rumah | 228 |
| 7.3 Penemuan Kajian Terhadap Pemboleh ubah yang Mempengaruhi Kemampuan Memiliki Rumah | 230 |
| 7.4 Cadangan Meningkatkan Kemampuan Pemilikan | 239 |
| 7.5 Cadangan Kajian Akan Datang | 250 |
| 7.6 Kesimpulan Kajian | 253 |
| SENARAI RUJUKAN | 254 |
| LAMPIRAN A | 273 |
| LAMPIRAN B | 277 |



SENARAI JADUAL

| | Muka Surat |
|--|------------|
| Jadual 4.1 Populasi perumahan awam | 129 |
| Jadual 4.2 Jadual Penentuan Saiz Sampel | 131 |
| Jadual 4.3 Saiz zon dan jumlah sampel | 133 |
| Jadual 4.4 Kawasan pilihan mengikut zon | 133 |
| Jadual 4.5 Maklumat partisipan DBKL | 142 |
| Jadual 5.1 Keluasan unit mengikut tahun | 154 |
| Jadual 5.2 Kadar bayaran bulanan mengikut jenis rumah | 158 |
| Jadual 6.1 Kod Pemboleh ubah Bersandar | 162 |
| Jadual 6.2 Tahap Kemampuan pemilikan rumah | 163 |
| Jadual 6.3 Latar belakang KIR | 166 |
| Jadual 6.4 Peratusan Pendapatan Isi Rumah | 168 |
| Jadual 6.5 Penerangan pendapatan isi rumah | 169 |
| Jadual 6.6 Peratusan pendapatan sampingan isi rumah | 170 |
| Jadual 6.7 Peratusan Sumber Utama Pendapatan | 170 |
| Jadual 6.8 Penerangan jumlah pendapatan bersifat sulit | 171 |
| Jadual 6.9 Penerangan jumlah pendapatan melebihi kelayakan | 172 |
| Jadual 6.10 Penerangan perbezaan jumlah pendapatan | 172 |
| Jadual 6.11 Peratusan Perbelanjaan Isi Rumah | 173 |
| Jadual 6.12 Peratusan Perbelanjaan untuk kos perumahan | 174 |
| Jadual 6.13 Peratusan Perbelanjaan untuk kos bukan perumahan | 176 |
| Jadual 6.14 Penerangan jenis perbelanjaan berlebihan | 176 |
| Jadual 6.15 Penerangan isu perbelanjaan | 177 |
| Jadual 6.16 Peratusan Jenis pekerjaan | 178 |
| Jadual 6.17 Penerangan jenis kerja berkemahiran rendah | 179 |
| Jadual 6.18 Peratusan sektor pekerjaan | 179 |
| Jadual 6.19 Penerangan jenis kerja tanpa penyata pendapatan | 180 |
| Jadual 6.20 Penerangan jenis kerja tidak tetap | 180 |
| Jadual 6.21 Penerangan jenis kerja setimpal pendapatan | 181 |
| Jadual 6.22 Penerangan jenis kerja sampingan | 182 |
| Jadual 6.23 Peratusan tahap pendidikan | 183 |

| | |
|--|-----|
| Jadual 6.24 Penerangan tahap pendidikan rendah | 183 |
| Jadual 6.25 Penerangan tahap pendidikan berbeza antara generasi | 184 |
| Jadual 6.26 Penerangan tahap pendidikan mempengaruhi jenis pekerjaan | 184 |
| Jadual 6.27 Penerangan kepentingan pendidikan | 185 |
| Jadual 6.28 Penerangan tanpa pendidikan tinggi | 185 |
| Jadual 6.29 Peraturan bilangan tanggungan | 186 |
| Jadual 6.30 Penerangan bilangan tanggungan | 187 |
| Jadual 6.31 Penerangan bilangan isi rumah menghidap penyakit | 188 |
| Jadual 6.32 Penerangan warga emas | 188 |
| Jadual 6.33 Penerangan ibu tunggal | 189 |
| Jadual 6.34 Penerangan masalah kesihatan | 189 |
| Jadual 6.35 Penerangan bantuan anak | 190 |
| Jadual 6.36 Peraturan tabungan | 191 |
| Jadual 6.37 Peraturan jumlah tabungan | 191 |
| Jadual 6.38 Penerangan ilmu perancangan kewangan | 192 |
| Jadual 6.39 Penerangan tabiat berbelanja | 193 |
| Jadual 6.40 Penerangan tabiat berbelanja berbeza antara generasi | 193 |
| Jadual 6.41 Peraturan bayaran bulanan perumahan | 194 |
| Jadual 6.42 Peraturan sumber pembiayaan rumah | 195 |
| Jadual 6.43 Penerangan bayaran caj penyelenggaraan | 195 |
| Jadual 6.44 Penerangan masalah bayaran bulanan rumah | 196 |
| Jadual 6.45 Penerangan pilihan pembeli | 197 |
| Jadual 6.46 Sampel kajian | 198 |
| Jadual 6.47 Pemboleh ubah dalam persamaan | 201 |
| Jadual 6.48 Analisis polisi perumahan | 216 |
| Jadual 6.49 Status Pelaksanaan PPR hingga 31 Mac 2016 | 222 |
| Jadual 6.50 Perincian Pengisian PPR Disewa Mengikut Negeri hingga 31 Mac 2016 | 223 |

SENARAI RAJAH

| | Muka Surat |
|--|------------|
| <i>Rajah 1.1</i> Kerangka Konseptual | 20 |
| <i>Rajah 2.1</i> Perbandingan Teori Maslow dan Teori ERG | 93 |
| <i>Rajah 4.1</i> Unit Analisis: Unit terlibat dalam Pengurusan Pemilikan Rumah | 140 |
| <i>Rajah 6.1</i> Model Logit | 199 |
| <i>Rajah 6.2</i> Program dan Pelaksanaan Perumahan di Malaysia | 218 |



SENARAI FOTO

| | Muka Surat |
|------------------------------------|------------|
| Foto 5.1 Perumahan Awam Seri Perak | 156 |
| Foto 5.2 Perumahan Awam Seri Kota | 157 |



SENARAI SINGKATAN

| | |
|---------|--|
| AKPK | Agensi Kredit dan Pengurusan Kewangan |
| CPF | Kumpulan Wang Tabungan Pusat |
| DBKL | Dewan Bandaraya Kuala Lumpur |
| EU | Kesatuan Eropah |
| ERG | Existence, Relatedness and Growth |
| HDB | Housing Development Board |
| HKHA | Lembaga Perumahan Hong Kong |
| HPF | Housing Provident Funds |
| HUD | Housing Urban Development |
| ICU | Unit Penyelarasan Pelaksanaan |
| IPT | Institusi Pengajian Tinggi |
| JKM | Jabatan Kebajikan Masyarakat |
| JPM | Jabatan Perdana Menteri |
| JPN | Jabatan Perumahan Negara |
| JPPPK | Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti |
| KIR | Ketua Isi Rumah |
| KL | Kuala Lumpur |
| KPKT | Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan |
| kps | kaki per segi |
| KWSP | Kumpulan Wang Simpanan Pekerja |
| MTEN | Majlis Tindakan Ekonomi Negara |
| NGO | Non Government Organization |
| PA | Perumahan Awam |
| PBR | Program Bantuan Rumah |
| PEMANDU | Performance Management and Delivery Unit |
| PIR | Price to Income Ratio |
| POI | Percentage of Income |
| PPA1M | Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia |

| | |
|-------|--|
| PPR | Program Perumahan Rakyat |
| RIR | Rent to Income Ratio |
| RMK10 | Rancangan Malaysia Kesepuluh |
| RMK11 | Rancangan Malaysia Kesebelas |
| RMR1M | Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia |
| SPNB | Syarikat Perumahan Negara Berhad |
| SPWP | Syarikat Perumahan Wilayah Persekutuan |
| UK | United Kingdom |
| US | United States |



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Kemampuan pemilikan menjadi agenda penting bagi majoriti negara di peringkat global. Keperluan manusia untuk memiliki rumah sebagai keperluan asas yang perlu dipenuhi meletakkan isu kemampuan pemilikan sentiasa diberi tumpuan dan dibahaskan sepanjang tahun. Keperluan kepada rumah menjadi keutamaan masyarakat untuk meneruskan kehidupan. Rumah menjadi tempat berlindung, menjalinkan hubungan kekeluargaan dan lokasi penting untuk menenangkan fikiran dan beristirahat. Bukan itu sahaja, rumah juga menjadi salah satu indikator kesejahteraan hidup yang meliputi kestabilan sosial dan ekonomi masyarakat. Keperluan kepada rumah menjadi keutamaan masyarakat untuk meneruskan kehidupan terutama mereka yang telah berkeluarga.

Sehubungan itu, setiap masyarakat berusaha memiliki rumah yang selesa, selamat dan mampu dimiliki. Hal ini menyebabkan permintaan terhadap perumahan kian meningkat saban tahun terutamanya di bandar. Peningkatan ini dirangsang oleh kepesatan proses urbanisasi yang meningkatkan jumlah penduduk di kebanyakan bandar. Imigrasi penduduk terutamanya golongan berpendapatan rendah ke bandar menyumbang kepada kepadatan penduduk di bandar. Akses kepada infrastruktur dan

kemudahan, variasi peluang pekerjaan dengan pendapatan lumayan antara faktor yang menggalakkan penghijrahan ke bandar. Namun, ketidakseimbangan antara kepadatan penduduk dan ruang tanah yang terhad serta persaingan guna tanah untuk sektor lain menyebabkan harga kebanyakan jenis hartanah meningkat termasuklah untuk perumahan (Nor Malina & Azrina, 2012).

Proses urbanisasi dan peningkatan peluang pekerjaan di *Greater Kuala Lumpur* dan *Klang Valley* menggalakkan migrasi masuk ke Kuala Lumpur hingga meningkatkan permintaan kepada perumahan. Penghijrahan penduduk dari golongan berpendapatan rendah telah menggalakkan permintaan rumah terutama jenis kos rendah sama ada melalui penyewaan atau pemilikan (Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar, 2013). Peningkatan pertumbuhan populasi dan permintaan yang tinggi kepada perumahan menyebabkan kekurangan rumah di kawasan bandar (Alaghbari, Salim, Dola, & Ali, 2011) mengikut kemampuan golongan berpendapatan rendah ini.

Kebanyakan isi rumah memiliki rumah pada tahap tertentu dalam kitaran hidup. Tahap memiliki rumah berbeza antara satu sama lain disebabkan perbezaan faktor yang mempengaruhi isi rumah untuk memiliki rumah (Aarland & Nordvik, 2009). Tahap pemilikan rumah seiring dengan aspek kemampuan. Pemilikan rumah sukar dilakukan tanpa kemampuan kewangan yang mencukupi. Justeru itu, tidak hairanlah kebanyakan negara yang mempunyai kadar pemilikan rumah yang tinggi seperti Singapura memberi penekanan kepada aspek kemampuan hinggakan perbincangan isu kemampuan digandingkan bersama isu pemilikan (Phang, 2010).

Di samping itu, isu kemampuan pemilikan di negara ini juga diberi perhatian melalui beberapa dasar dan program kerajaan seperti Dasar Perumahan Negara, Rancangan Malaysia Lima Tahun dan Majlis Perumahan Negara. Program perumahan yang diperkenalkan merupakan inisiatif kerajaan untuk meningkatkan kemampuan memiliki rumah terutamanya golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah. Sememangnya dasar kerajaan di kebanyakan negara terutama negara membangun memberi fokus membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah (Nor' Aini Yusof, 2007). Sehubungan itu, perumahan awam menjadi satu instrumen meningkatkan aksesibiliti golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah mengikut kemampuan mereka.

1.2 Latar Belakang Kajian

Golongan berpendapatan rendah sering dikaitkan dengan masalah kemampuan pemilikan disebabkan perolehan pendapatan yang kecil (Norazmawati, 2007). Justeru itu, perumahan awam yang diperkenalkan kerajaan beberapa dekad yang lepas merupakan salah satu inisiatif kerajaan membantu golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah sendiri dan secara tidak langsung mengeluarkan mereka dari kepompong kemiskinan. Perumahan awam bertindak memenuhi keperluan asas sosial untuk kehidupan yang sempurna, memberi keselamatan dan perlindungan kepada keluarga (Jabatan Perdana Menteri, 2004).

Penyediaan perumahan awam oleh pihak pemerintah di kebanyakan negara sama ada negara maju atau negara membangun bermotifkan bantuan kepada golongan berpendapatan rendah untuk menyewa atau memiliki rumah. Hal ini disebabkan golongan berpendapatan rendah kurang berkemampuan untuk membeli rumah yang

disediakan oleh pasaran (Phang, 2010). Pihak kerajaan menyediakan perumahan awam bagi golongan berpendapatan rendah untuk meningkatkan taraf kehidupan dari sudut sosioekonomi semua isi rumah yang terlibat (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Senario perumahan awam di kebanyakan negara juga menekankan penyewaan dan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah. Namun di negara Eropah, perumahan awam dikenali sebagai perumahan sosial atau perumahan majlis (Nor Aini Salleh, 2011). Istilah perumahan sosial didefinisikan dalam pelbagai sudut di Eropah, namun secara keseluruhannya menjurus kepada perumahan yang mampu milik dan berkualiti. Perumahan sosial diperlukan untuk memenuhi permintaan golongan yang mudah terjejas akibat perubahan sistem pasaran (Winters & Elsinga, 2008). Kebanyakan perumahan awam di negara Asia juga disediakan untuk mengatasi masalah kemampuan. Unit perumahan awam membantu ramai isi rumah untuk mendapatkan rumah untuk disewa atau dimiliki. Malah di beberapa negara, sektor perumahan awam merupakan sektor dominan yang menyediakan unit perumahan kepada para penduduk (Phang, 2010).

Permintaan kepada unit perumahan awam semakin meningkat terutamanya di kawasan bandar disebabkan jumlah isi rumah berpendapatan rendah yang menghuni kawasan bandar semakin bertambah. Seramai 13,500 individu dan keluarga telah memohon unit perumahan awam pada tahun 2009 dan jumlah ini akan terus meningkat setiap tahun (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Oleh itu, agenda perumahan awam menjadi perkara penting dalam memenuhi permintaan penduduk. Permintaan perumahan awam yang meningkat seolah-olah memberi isyarat kemampuan isi rumah yang terbatas untuk memiliki rumah di pasaran disebabkan harga rumah semakin tinggi.

Perumahan awam menjadi platform mengatasi kekurangan bekalan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah. Penyediaan unit perumahan awam juga mengurangkan petempatan setinggan di kawasan bandar utama negara (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2006). Walaupun unit perumahan awam yang dibina mampu mengurangkan masalah setinggan, namun perumahan awam ini tidak terkecuali daripada masalah kemampuan yang dihadapi oleh penghuninya. Hal ini bermakna isu kemampuan tidak berakhir walaupun kerajaan menyediakan unit perumahan awam dengan kadar terendah daripada pasaran.

Perumahan awam dibahagikan kepada dua jenis iaitu untuk pemilikan dan penyewaan. Sebahagian harga rumah untuk pemilikan dan bayaran sewaan bulanan merupakan subsidi kerajaan kepada golongan berpendapatan rendah (Jabatan Perumahan Negara, 2010). Pemberian bantuan untuk meringankan bebanan kewangan mereka masih belum memadai kerana masalah tunggakan sewa bulanan dan prestasi penjualan unit perumahan awam yang tidak memberangsangkan (Nor Aini Salleh, 2011). Masalah kemampuan yang dihadapi oleh penyewa rumah di beberapa negara Eropah seperti Switzerland, Sweden, Jerman, Denmark disebabkan masalah pendapatan yang tidak cukup. Hal ini dibuktikan melalui kebanyakan penyewa mempunyai kadar RIR *rent to income ratio* iaitu nisbah sewa dan pendapatan yang tinggi (Thalmann, 2003).

Isu kemampuan pemilikan rumah di bandar memerlukan penelitian rapi bagi mengelakkan impak negatif kepada aspek perbandaran. Hal ini disebabkan bandar merupakan salah satu sektor pemangkin kepada pertumbuhan ekonomi dan pusat

pelaburan terpenting bagi negara. Selain itu, aspek pemilikan rumah menjadi matlamat utama Dasar Perumahan Negara untuk memastikan setiap penduduk Malaysia terutamanya golongan berpendapatan rendah mempunyai peluang untuk memiliki rumah sendiri. Disamping itu, kerajaan juga menggalakkan pembangunan perumahan di dalam pusat bandar atau berdekatan pusat aktiviti yang mempunyai akses kepada kemudahan dan pengangkutan yang baik (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2006). Hal ini menunjukkan sasaran memperbaiki kemampuan perlu diurus selari objektif lain kerajaan yang relevan melibatkan beberapa sektor berkaitan (Yates et al., 2007).

Statistik yang dikeluarkan Jabatan Perangkaan Malaysia (2009) menganggarkan sejumlah 54.1 peratus penduduk di kawasan bandar di Malaysia berpendapatan antara RM 1,000 hingga RM 4,000. Data ini memberi gambaran kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah dan sederhana lebih dominan di bandar. Justeru itu, aspek keperluan dan kemampuan golongan berpendapatan rendah ini memerlukan pertimbangan wajar (Nor Malina & Azlina, 2012).

Perhatian khusus diberikan dalam aspek pemilikan rumah di pusat bandar disebabkan jangkaan peningkatan kadar perbandaran negara sehingga 75% menjelang tahun 2020 dalam konteks Semenanjung Malaysia. Justeru itu, tidak hairanlah isu kemampuan pemilikan terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah menjadi salah satu isu perbandaran yang perlu ditangani secara holistik bagi memastikan peranan bandar sebagai enjin pertumbuhan ekonomi terus dikekalkan dan diperkukuhkan (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2006; Unit Perancang Ekonomi, 2010). Selain itu, keperluan rumah yang menyumbang kepada

penglibatan pekerjaan, akses kepada kerja dan perkhidmatan, kestabilan keluarga dan pencapaian pendidikan dianggap sumbangan penting untuk mencapai kesejahteraan bandar (Yates et al., 2007).

Faktor peningkatan kadar pemilikan disebabkan oleh salah satu atau beberapa daripada empat faktor iaitu perubahan polisi kerajaan, perubahan demografi, sosioekonomi dan corak hidup, penurunan kadar faedah dan peningkatan akses kepada pembiayaan kewangan. Manakala penurunan kadar pemilikan disebabkan faktor yang bertentangan daripada faktor yang mempengaruhi peningkatan kadar pemilikan (Scanlon & Whitehead, 2004). Namun kajian ini hanya memfokuskan kepada faktor sosioekonomi yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah. Ini disebabkan faktor sosioekonomi atau demografi memberi pengaruh signifikan kepada permintaan rumah masa depan dan berperanan penting untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah negara (Belsky, 2009). Selain itu, kajian lepas juga menyarankan faktor sosioekonomi atau demografi diambilkira dalam isu pemilikan rumah yang kompleks ini (Tan, 2007).

Selain itu, adalah penting untuk memastikan golongan berpendapatan rendah berkemampuan mengekalkan status pemilikan rumah kerana status pemilikan rumah menentukan tahap kemampuan mereka. Disamping itu, pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah ini memberi impak kepada kitaran keluarga dari sudut pengumpulan aset, kesejahteraan ibubapa dan kejayaan anak-anak (Boehm & Schlottmann, 2004) serta rumah menjadi pelaburan terbesar dalam bajet isi rumah golongan berpendapatan rendah (Hoek-Smit, 2011). Pengekalan status pemilikan rumah adalah perlu diperhalusi kerana dalam keadaan pasaran ekonomi yang tidak

menentu, golongan berpendapatan rendah berhadapan risiko besar mengimbangi kos sara hidup (Demographia, 2015). Malah pakar ekonomi US menjelaskan kemampuan pemilik lebih rumit (Quigley & Raphael, 2004) terutama jika melibatkan kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah.

1.3 Penyataan Masalah

Kemampuan memiliki rumah merupakan isu yang sering dibahas secara meluas di peringkat global. Survival manusia yang memerlukan rumah menjadikan isu kemampuan pemilikan diberi tumpuan khusus kebanyakan negara. Perkara asas dalam pemilikan adalah kemampuan kerana tanpa kemampuan bagaimana seseorang mendapatkan rumah. Hal ini bermaksud tiada kemampuan tiada pemilikan rumah. Masalah timbul apabila pemilikan rumah semakin sukar kerana masalah kemampuan. Justeru itu, negara yang mempunyai kadar pemilikan rumah yang tinggi seperti Hong Kong dan Singapura mengaplikasikan konsep kemampuan dan pemilikan secara serentak apabila membahaskan isu perumahan (Phang, 2010).

Apabila membincangkan aspek kemampuan pemilikan, faktor kewangan individu atau pendapatan individu sering dipersoalkan. Konsep ekonomi menerangkan kemampuan memiliki dalam konteks yang berbeza. Istilah *able to pay* ataupun keupayaan untuk membayar menjadi elemen penting dalam menentukan kemampuan perumahan seseorang (Glaeser & Gyourko, 2003). Namun, konsep kemampuan turut menghubungkan kemampuan dengan beberapa faktor lain. Misalnya, Chaplin & Freeman (1999) yang melihat kemampuan sebagai hubungan langsung antara perbelanjaan perumahan dan pendapatan isi rumah.

Kajian terdahulu telah membahaskan mengenai kepelbagaian faktor yang mempengaruhi kemampuan individu untuk memiliki rumah. Faktor pendapatan diklasifikasikan faktor yang kritikal mempengaruhi kemampuan pemilikan (Linneman, Megbolugbe, Wachter, & Cho, 1997; Linneman & Wachter, 1989; Stone, 2006b). Pendapatan bulanan dan aset kekayaan yang dimiliki menjadi faktor utama mempengaruhi kemampuan memiliki rumah. Semakin tinggi pendapatan bulanan dan aset kekayaan yang dimiliki, semakin tinggi keupayaan seseorang untuk memiliki rumah. Oleh itu, tidak dapat dinafikan golongan berpendapatan tinggi mempunyai peluang yang lebih luas untuk memiliki rumah berbanding golongan berpendapatan rendah (Aarland & Nordvik, 2009; Clark, Deurloo, & Dieleman, 1994; Follain & Ling, 1988). Sebaliknya, golongan berpendapatan rendah menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah disebabkan pendapatan bulanan yang kecil dan masalah lain.

Kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah juga lebih kritikal di kawasan bandar. Secara keseluruhannya, kadar pemilikan rumah di Malaysia ialah 71% dimiliki, 25% disewa. Namun, di bandaraya utama negara iaitu Bandaraya Kuala Lumpur hanya mencatatkan 50% dimiliki, 47.5% disewa, 2.5% lain-lain. Taburan peratus isi rumah pendapatan rendah mengikut jenis pemilikan rumah di Kuala Lumpur pula mencatatkan 11.8% dimiliki manakala 88.2% disewa. Hal ini menjelaskan 11.8% rumah dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah dan selebihnya dimiliki oleh kelas pendapatan lain iaitu kelas pendapatan sederhana dan kelas pendapatan tinggi (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2009).

Peraturan pemilikan rumah yang kecil oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur mendorong kajian kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan pemilik untuk mengenalpasti tahap kemampuan sebenar isi rumah dan mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan oleh golongan berpendapatan rendah ini. Hal ini secara tidak langsung dapat mengelakkan peraturan pemilikan rumah yang sedia kecil bertambah kecil jika tidak diperhalusi kemampuan pemilikan oleh golongan berpendapatan rendah dalam kalangan pemilik di Kuala Lumpur. Ini juga disebabkan masalah kemampuan pemilik lebih rumit (Quigley & Raphael, 2004) jika dibandingkan dengan penyewa.

Pendapatan juga menjadi kriteria penting untuk melayakkan seseorang mendapat pinjaman perumahan (Linneman et al., 1997). Golongan berpendapatan rendah yang memiliki pendapatan yang kecil tidak mempunyai alternatif untuk memilih rumah yang berkualiti disamping tidak mempunyai banyak pilihan untuk menyewa atau membeli rumah yang berpatutan di pusat bandar akibat kekangan kewangan (Gyourko, Linneman, & Wachter, 1999).

Selain faktor pendapatan, faktor perbelanjaan bukan perumahan merupakan faktor penting yang mempengaruhi kemampuan pemilikan seseorang. Perbelanjaan isi rumah meliputi beberapa kos yang perlu dijelaskan dalam survival kehidupan (Kupke & Rossini, 2011). Seterusnya, jenis pekerjaan juga mempengaruhi kemampuan memiliki rumah. Jenis pekerjaan menentukan purata pendapatan yang diperolehi. Pekerja kolar putih lebih berkemampuan memiliki rumah berbanding pekerja kolar biru. Individu yang bekerja sebagai guru, doktor, pegawai polis, pensyarah didapati kurang cenderung menghadapi masalah kemampuan yang serius. Sebaliknya,

pembantu pejabat, tukang cuci, kerani, buruh binaan menghadapi masalah kemampuan untuk memiliki rumah yang lebih kritikal (Yates & Gabriel, 2006).

Tahap pendidikan telah lama digunakan untuk menentukan akses kepada pemilikan rumah. Hal ini berikutan korelasi yang tinggi antara pendapatan dan tahap pendidikan dalam mendorong seseorang memiliki rumah (Robinson, Scobie, & Hallinan, 2006). Tahap pendidikan mempengaruhi tahap pendapatan seseorang. Dengan pendidikan yang tinggi, seseorang mampu mendapat pekerjaan dengan gaji yang lumayan. Namun tidak dinafikan pasaran buruh mempengaruhi individu untuk memperoleh pekerjaan. Melalui pendapatan yang tinggi, akses kepada pinjaman perumahan menjadi lebih tinggi. Oleh itu, pilihan perumahan lebih luas berbanding golongan berpendidikan rendah.

Faktor demografi iaitu mempunyai tanggungan mempengaruhi kemampuan seseorang untuk memiliki rumah. Bilangan tanggungan yang ramai menyukarkan pemilikan rumah berikutan perbelanjaan bukan perumahan yang lebih besar diperlukan untuk setiap anak (Bourassa & Hoesli, 2008). Faktor bayaran bulanan perumahan juga mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah. Isi rumah yang berkemampuan seharusnya menggunakan satu per empat daripada pendapatan untuk kos perumahan (Huchanski, 1995). Penggunaan melebihi pecahan tersebut memberi gambaran perumahan tersebut adalah mahal dan tidak bersesuaian dengan kemampuan isi rumah.

Kemampuan pemilikan juga cenderung dipengaruhi faktor tabungan. Kekurangan tabungan atau ketiadaan tabungan kewangan berupaya menjejaskan kemampuan pemilikan rumah. Tabungan yang dijalankan secara konsisten membolehkan

golongan berpendapatan rendah mengukuhkan kemampuan pemilikan rumah jangka panjang disamping melancarkan perbelanjaan kos perumahan dan perbelanjaan kos bukan perumahan (Bramley, 2011a). Selain itu, kajian yang dijalankan Bourassa & Hoesli (2008) dan Atterhog (2005) mendapati status perkahwinan juga mempengaruhi kemampuan pemilikan seseorang. Seseorang yang telah berkahwin cenderung memiliki rumah untuk membina kehidupan yang lebih stabil berbanding seseorang yang berstatus bujang. Perkara yang sama juga berlaku bagi faktor umur. Seseorang yang sudah berusia menjangkau 40-an memiliki rumah sendiri berbanding golongan muda.

Walaupun kajian lepas telah mengkaji aspek kemampuan pemilikan dari pelbagai sudut, namun tiada faktor khusus dan tunggal untuk menentukan kemampuan seseorang (Tan, 2007). Setiap individu dipengaruhi oleh faktor yang berbeza, namun tidak dinafikan terdapat persamaan faktor dalam menentukan kemampuan pemilikan secara umum. Oleh itu, kajian ini akan memfokuskan kemampuan pemilikan rumah dari beberapa faktor sosioekonomi iaitu jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan.

Konsep kemampuan didapati sukar untuk ditentukan. Kemampuan telah digunakan untuk menerangkan keupayaan membayar tanpa kekangan kewangan (Robinson et al., 2006). Namun timbul persoalan bagaimana seseorang membuat keputusan dengan tepat apabila menghadapi masalah kewangan?. Kadangkala pendapatan yang tinggi tidak menjamin seseorang berkemampuan untuk memiliki rumah. Justeru, apakah faktor-faktor lain yang mempengaruhi seseorang untuk memiliki rumah?.

Walaupun konsep kemampuan melibatkan pelbagai aspek yang kompleks, namun Burke & Ralston (2004) telah menjelaskan kemampuan perumahan sebagai keupayaan isi rumah untuk memenuhi kos perumahan disamping mengekalkan keupayaan untuk memenuhi keperluan asas lain.

Kemampuan perumahan boleh dilihat dari tiga perspektif yang berbeza: kemampuan untuk penyewa; kemampuan untuk bakal pemilik rumah dan kemampuan untuk pemilik rumah sedia ada (DTZ Research, 2004). Pendekatan yang berbeza sesuai dipertimbangkan mengikut kumpulan yang berbeza. Terdapat perbezaan antara kemampuan seseorang untuk menyewa atau membeli rumah. Seseorang yang menyewa tidak mempertimbangkan nilai sebenar rumah seperti seseorang yang ingin membelinya. Selain itu, kadar faedah juga hanya memberi kesan tidak langsung kepada penyewa berbanding kepada pemilik. Walaupun wujud pandangan kemampuan dari variasi kumpulan, namun kemampuan pemilik rumah sedia ada masih memerlukan perhatian bagi memastikan kelangsungan keupayaan memiliki rumah terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah yang telah memiliki unit perumahan (Robinson et al., 2006).

Pelbagai teori kemampuan telah diketengahkan oleh para pengkaji yang lepas antaranya, Belsky (2009), Hancock (1993), Lerman & Reeder (1987), Stone (2006a), Thalmann (2003), dan Yip & Lau (2002). Menurut mereka, pengukuran kemampuan perumahan boleh dilakukan berdasarkan nisbah terhadap kos perumahan dengan pendapatan isi rumah. Ada juga yang mengukur berdasarkan kaedah nilai baki iaitu berdasarkan lebihan pendapatan yang diperolehi oleh isi rumah. Pengukuran kemampuan mempunyai enam pendekatan yang berbeza iaitu ukuran nisbah harga

dengan pendapatan yang diperolehi oleh isi rumah, ukuran nisbah sewa dengan pendapatan, ukuran nisbah perbelanjaan rumah dengan pendapatan, ukuran berasaskan bakul pasaran, ukuran berasaskan kualiti dan kaedah baki pendapatan (Norazmawati, 2007).

Walaupun terdapat pelbagai kaedah untuk mengukur kemampuan. Setiap kaedah mempunyai kekuatan dan kelemahan tersendiri. Tiada kesepakatan dicapai mengenai cara terbaik untuk mengukur kemampuan. Walaupun begitu, kaedah baki pendapatan masih dianggap paling efektif untuk mengukur kemampuan. Dalam kaedah baki pendapatan, pengiraan kemampuan dilakukan selepas menolak kos perumahan iaitu jumlah baki pendapatan yang mencukupi untuk memenuhi keperluan asas lain (Robinson et al., 2006). Ketika berlakunya krisis ekonomi yang melibatkan krisis pembiayaan, banyak pihak menitikberatkan cara terbaik untuk mengatasi masalah pinjaman perumahan melalui perundangan atau polisi baharu, namun sebaliknya, langkah awal yang perlu diambil dalam fasa krisis ekonomi ini ialah mengukur kemampuan perumahan dengan mengambilkira kos perumahan dan kos bukan perumahan (Jewkes & Delgadillo, 2010). Fenomena ini secara tidak langsung menggambarkan keperluan mengukur kemampuan perumahan menggunakan kaedah baki pendapatan untuk mendapatkan gambaran kemampuan pemilikan rumah yang holistik. Sehubungan itu, kajian ini menggunakan kaedah baki pendapatan untuk mengukur tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur.

Selain itu, kemampuan pemilikan bagi golongan berpendapatan rendah dilihat lebih kritikal berbanding kelas pendapatan lain (Nor Malina & Azrina, 2012; Norazmawati,

2007). Hal ini berikutan golongan berpendapatan rendah meliputi kumpulan 40 peratus terendah dari keseluruhan populasi isi rumah. Justeru, kerajaan komited untuk memastikan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri berdasarkan program penjualan unit perumahan awam Kuala Lumpur bermula 2009. Jualan keseluruhan unit perumahan awam mencapai 79% pada 2012 (PEMANDU, 2012). Kajian yang dijalankan oleh Mohd Razali Agus (2001) juga menekankan aspek kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah terutama di kawasan bandar.

Hasil kajian Nor Malina & Azrina (2012) menekankan kepentingan kajian menganalisa kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah terutamanya di bandar yang semakin kompleks dan memerlukan analisa dari pelbagai sudut. Masalah kemampuan perumahan juga merupakan masalah kritikal dihadapi golongan berpendapatan rendah (Tang, 2012). Disamping itu, kemampuan pemilikan oleh golongan berpendapatan rendah di bandar menjadi salah satu cabaran utama dalam Dasar Perbandaran Negara disebabkan kadar pembandaran atau urbanisasi negara ini dijangka meningkat 75% menjelang tahun 2020 (PEMANDU, 2012). Kebanyakan negara membahaskan isu kemampuan pemilikan lebih sukar di kawasan bandar berbanding luar bandar. Sehubungan itu, penekanan kajian kemampuan bagi golongan berpendapatan rendah yang mendiami kawasan bandar dilihat signifikan untuk membantu golongan ini memiliki rumah, mengekalkan pemilikan rumah (Robinson et al., 2006) disamping mengelakkan golongan ini daripada terjebak dalam kemiskinan (Ingaramo & Sabatino, 2011).

Walaupun pemilikan rumah memberi banyak manfaat kepada keseluruhan keluarga isi rumah golongan berpendapatan rendah, namun jangkaan kemampuan pemilik untuk terus konsisten memiliki rumah masih menjadi persoalan (Shlay, 2006; Riley, Ru, & Feng, 2013). Hal ini disebabkan golongan berpendapatan rendah mempunyai sumber pendapatan yang terhad dan terdedah kepada masalah kewangan yang serius. Masalah kewangan yang dihadapi pemilik dari golongan berpendapatan rendah ini adalah berkesinambungan daripada masalah kewangan ketika menjadi penyewa (Shlay, 2006).

Golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah menghadapi cabaran untuk mengekal dan mempertahankan pemilikan rumah dan nilai hartanah mereka disebabkan tidak dapat meramal jangkaan perbelanjaan membaikpulih dan menyelenggara rumah ketika membeli rumah (Riley et al., 2013). Tambahan pula, isi rumah berpendapatan rendah menghadapi kesukaran menyeimbangkan perbelanjaan kos perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan mengikut pendapatan (Stone, 2006b) terutama di pusat bandar (Thalmann, 2003). Semakin ramai penduduk di bandar yang berpendapatan rendah, semakin penting untuk memahami permintaan perumahan mengikut kemampuan golongan berpendapatan rendah terutama di negara membangun kerana kebanyakan kajian pemilikan berfokus kepada negara maju (Gwin & Ong, 2008).

Golongan berpendapatan rendah menghadapi kesukaran untuk mengekalkan pemilikan rumah disebabkan oleh tahap kemampuan yang tidak stabil. Selain itu, isu kemampuan juga menyebabkan golongan berpendapatan rendah mengambil masa lama untuk memiliki rumah dan juga mengambil masa lama untuk membolehkan

mereka berpindah kepada unit rumah yang lebih baik (Boehm & Schlottmann, 2004). Hal ini secara tidak langsung menunjukkan kemampuan pemilikan bukan sekadar proses memiliki rumah, namun proses yang dilalui selepas pemilikan rumah juga adalah penting untuk memastikan kesinambungan pemilikan rumah berjalan lancar dan aspek kemampuan ditangani dengan baik oleh pemilik. Hal ini juga disebabkan fasa pemilikan rumah menjadi fasa penting untuk kesejahteraan keluarga dan perkembangan anak-anak. Oleh itu, pembiayaan perumahan untuk golongan berpendapatan rendah memerlukan penelitian khusus kerana kebimbangan golongan berpendapatan rendah yang berjaya memiliki rumah, namun menghadapi kesukaran menjelaskan bayaran perumahan bulanan hingga mereka berpotensi keluar dari berstatus pemilik kepada berstatus penyewa rumah semula. Justeru itu, adalah signifikan untuk mengkaji kemampuan pemilikan rumah dari sudut pemilik.

Isi rumah yang memperoleh pendapatan tinggi cenderung untuk meninggalkan sektor sewaan manakala isi rumah berpendapatan rendah cenderung memasuki sektor sewaan. Justeru itu, adalah penting untuk memastikan golongan berpendapatan rendah yang telah memiliki rumah akan konsisten memiliki rumah kerana golongan berpendapatan rendah ini berisiko tinggi memasuki sektor sewaan semula akibat masalah kemampuan. Oleh itu, analisa mendalam diperlukan dari sudut sosioekonomi pemilik yang berpendapatan rendah untuk mengenalpasti faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah disamping menganalisa faktor yang boleh merangsang kemampuan mereka untuk terus memiliki rumah (Haffner & Boumeester, 2010).

Sehingga kini, pelbagai kajian dijalankan untuk menerangkan isu kemampuan pemilikan dengan lebih komprehensif. Justeru, kajian ini turut memenuhi jurang pengetahuan dalam aspek kemampuan pemilikan dengan menganalisa tahap kemampuan pemilikan dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di perumahan awam Kuala Lumpur dengan mengaplikasi kajian berbentuk *mix-method* ataupun gabungan antara kajian kualitatif dan kuantitatif. Kajian kemampuan pemilikan sedia ada cenderung menggunakan kaedah kuantitatif (Tan, 2007). Oleh itu, adalah diharapkan kajian ini menyumbang ke arah memperkukuh dan meningkatkan pemahaman tentang isu kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di bandar.

1.4 Persoalan Kajian

Berdasarkan permasalahan kajian yang dijelaskan, secara khususnya kajian ini berusaha menjawab soalan kajian berikut, iaitu :

- i. Adakah golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki unit perumahan awam di Kuala Lumpur ?
- ii. Apakah faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam Kuala Lumpur ?

1.5 Objektif Kajian

Objektif kajian ini adalah seperti berikut :

- i. Menentukan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki unit perumahan awam di Kuala Lumpur.
- ii. Menganalisa faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam Kuala Lumpur.

1.6 Hipotesis Kajian

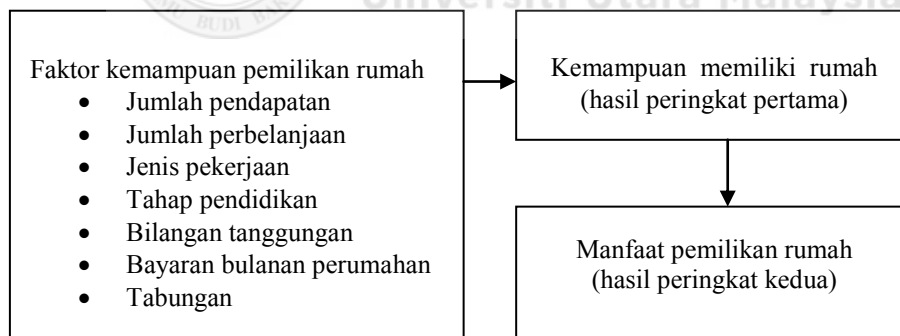
Seiring persoalan dan objektif kajian, kajian mengemukakan hipotesis berikut:

- i. Menjangkakan golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki unit perumahan awam di Kuala Lumpur.
- ii. Menjangkakan jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam Kuala Lumpur.

1.7 Kerangka Kajian

Bahagian ini membincangkan teori yang menjadi teras pembangunan kerangka konseptual kajian. Pembentukan kerangka konseptual kajian ini dibina daripada teori yang telah diadaptasi mengikut keperluan kajian. Teori yang digunakan ialah Teori Jangkaan oleh Victor Vroom (1964). Pendekatan teori jangkaan atau *expectancy* oleh Vroom (1964) diaplikasi dalam kajian ini iaitu jangkaan kemampuan pemilikan rumah oleh isi rumah berpendapatan rendah. Jangkaan kemampuan memiliki rumah memberi motivasi kepada isi rumah untuk menggunakan faktor-faktor sosioekonomi ke arah memenuhi jangkaan kemampuan pemilikan tersebut. Jangkaan kemampuan dianggap sebagai hasil peringkat pertama atau *first order outcome*. Seterusnya, jangkaan isi rumah berkemampuan memiliki rumah memberi motivasi kepada isi rumah kerana isi rumah dijangkakan berupaya menikmati pelbagai manfaat pemilikan rumah. Jangkaan manfaat pemilikan pula dianggap sebagai hasil peringkat kedua atau *second order outcome*.

Isi rumah menggunakan faktor sosioekonomi seperti jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan untuk mencapai kemampuan pemilikan rumah. Kesemua faktor dijangkakan memberi pengaruh kepada kemampuan pemilikan rumah seperti hipotesis kedua kajian. Setiap faktor memainkan peranan untuk memastikan golongan berpendapatan rendah yang mendiami perumahan awam berkemampuan memiliki rumah. Jangkaan hasil yang bakal diperoleh iaitu mampu memiliki rumah seperti hipotesis pertama kajian menjadi motivasi kepada isi rumah untuk berusaha meningkatkan kemampuan. Apabila isi rumah berkemampuan memiliki rumah, isi rumah berpeluang menikmati manfaat pemilikan rumah seiring adaptasi teori jangkaan. Namun, kajian ini hanya memperincikan kepada faktor sosioekonomi yang mempengaruhi jangkaan kemampuan pemilikan pada hasil peringkat pertama sahaja.



Rajah 1.1: Kerangka Konseptual

1.8 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan tahap kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah tanpa mempertimbang kelas pendapatan lain. Kajian ini menganalisa konsep dan ukuran kemampuan perumahan. Selain itu, hanya kaedah baki pendapatan dipilih untuk mengenalpasti tahap kemampuan pemilikan. Disebabkan kemampuan pemilikan melibatkan pelbagai jenis perumahan, kajian ini membataskan kepada perumahan awam yang diuruskan oleh pihak berkuasa tempatan untuk mendapatkan gambaran jelas kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah yang menghuni unit perumahan awam. Pemilihan unit perumahan awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur disebabkan faktor pemilikan dan pengurusan unit perumahan awam secara langsung. Pihak berkuasa tempatan lain melantik pihak pengurusan swasta untuk menguruskan unit perumahan dan hanya memiliki kuarters yang disediakan untuk kakitangan awam sahaja (Nor Aini Salleh, 2011).

Kajian ini juga memfokuskan kepada faktor sosioekonomi iaitu jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, tabungan dan bayaran bulanan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan. Walaupun terdapat faktor lain yang mempengaruhi kemampuan pemilikan, faktor tersebut hanya dibincangkan di bahagian analisis kajian. Disamping itu, kajian mengenalpasti masalah sosioekonomi bagi mendapatkan gambaran sebenar kemampuan penghuni perumahan awam.

1.9 Signifikan Kajian

Kajian kemampuan pemilikan rumah berupaya menambah pengetahuan dalam skop kemampuan pemilikan rumah bagi kelas pendapatan khusus iaitu golongan

berpendapatan rendah. Pemilihan faktor sosioekonomi sebagai faktor yang diuji dalam mempengaruhi kemampuan pemilikan membuka ruang kepada pengukuhan aspek sosioekonomi yang perlu diperhalusi untuk memahami ciri-ciri sosioekonomi isi rumah yang pelbagai. Analisa faktor sosioekonomi diharapkan menyumbang pengetahuan untuk membantu perancangan polisi perumahan untuk memastikan program perumahan yang dilaksanakan memberi manfaat kepada golongan sasaran iaitu golongan berpendapatan rendah yang terdedah kepada masalah kemampuan.

Selain memberi pengetahuan signifikan kepada faktor sosioekonomi, kajian dilihat dapat memberi penjelasan secara terperinci tentang tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah yang memiliki unit perumahan awam di Kuala Lumpur. Pengukuran tahap kemampuan dilihat signifikan kerana ukuran kemampuan adalah tidak stabil dan tidak menentu. Oleh itu, sistem pemantauan kemampuan adalah diperlukan untuk mengukur kemampuan pemilikan rumah ke arah meningkatkan kecekapan pemberian bantuan bersasar kepada golongan berpendapatan rendah yang memerlukan. Kecekapan dalam pemberian bantuan berupaya mengelakkan ketirisan dalam pemberian bantuan kepada golongan yang tidak layak iaitu golongan yang berkemampuan.

Selain itu, penggunaan kaedah trigulasi dalam pengumpulan data bukan sahaja berupaya menambah data baharu malah membuka ruang kepada analisa mendalam dalam isu kemampuan pemilikan rumah. Aplikasi teori jangkaan yang digabungkan dengan kaedah baki pendapatan dalam kajian kemampuan pemilikan rumah juga adalah signifikan untuk mendapatkan hasil kajian yang komprehensif tentang tahap kemampuan pemilikan rumah disamping faktor sosioekonomi isi rumah yang

menentukan kemampuan pemilikan isi rumah. Aplikasi teori motivasi iaitu teori jangkaan ke dalam kajian kemampuan pemilikan rumah diharapkan merintis jalan kepada pengembangan kajian kemampuan pemilikan rumah dengan jangkaan manfaat pemilikan rumah. Pemahaman kepada manfaat pemilikan rumah membolehkan dasar galakan pemilikan rumah dirancang ke arah memastikan semua kelas pendapatan terutama golongan berpendapatan rendah mampu menikmati manfaat pemilikan rumah jangka panjang.

Tambahan pula, dapatan kajian diharapkan berupaya memberi pemahaman kepada pihak berkuasa termasuk Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, agensi korporat dan institusi perbankan mengenai tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah berserta faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah golongan ini. Pemahaman mengenai ciri-ciri sosioekonomi isi rumah berpendapatan rendah membantu pihak terlibat memahami halangan dan kesukaran yang dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah sekaligus membuka ruang kepada perancangan pembiayaan kewangan yang bersesuaian dengan kemampuan kewangan isi rumah ini. Selain itu, pemahaman kepada ciri-ciri sosioekonomi golongan berpendapatan rendah membolehkan pihak berkuasa merangka program dan aktiviti jangka pendek dan jangka panjang untuk mengekal dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah terutama yang mendiami pusat bandar. Secara ringkasnya, hasil kajian ini amat penting bagi DBKL dan kerajaan Malaysia untuk memahami kemampuan pemilikan dan kekangannya untuk menggariskan dasar ke arah menyelesaikan masalah perumahan di Malaysia.

1.10 Susunan Bab

Penulisan kajian adalah berdasarkan kepada kronologi kajian yang telah dibincangkan seperti berikut;

Bab 1 : Pengenalan

Bab pengenalan memberi gambaran menyeluruh kajian yang dijalankan secara ringkas. Kandungan bab ini terdiri daripada pengenalan, latar belakang kajian, pernyataan masalah, persoalan kajian, hipotesis kajian, objektif kajian, kerangka kajian, skop kajian, metodologi kajian dan susun atur bab. Kandungan bab ini membentuk fokus dan tumpuan perjalanan keseluruhan kajian dengan memperincikan masalah yang menjadi penyebab kajian ini dijalankan.

Bab 2 : Kemampuan Pemilikan Perumahan : Sorotan Literatur

Bab ini membincangkan secara terperinci tentang konsep dan ukuran kemampuan pemilikan. Bab ini juga turut memberi fokus secara menyeluruh mengenai faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam. Antara faktor yang dikaji ialah jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan.

Bab 3 : Senario Perumahan Awam Global

Kandungan yang dibincangkan dalam bab ini adalah fokus kepada konsep perumahan awam dalam konteks antarabangsa dan tempatan disamping perincian tentang peranan perumahan awam. Penghunian perumahan awam memerlukan pemohon memenuhi kriteria yang telah ditetapkan oleh pihak pengurusan

perumahan. Maka bab ini turut menyentuh kriteri-kriteria yang telah ditetapkan untuk mendapatkan kelulusan permohonan.

Bab 4 : Metodologi Kajian

Metodologi kajian yang dibincangkan dalam bab ini merangkumi proses kajian yang dijalankan, persampelan dan pemilihan sampel. Teknik pengumpulan data meliputi sumber primer dan sumber sekunder serta kaedah analisis yang digunakan dalam kajian juga dibincangkan. Selain teknik analisis, kesahan dan kebolehpercayaan data turut diambilkira.

Bab 5 : Perumahan Awam Kuala Lumpur

Bab ini memperincikan perumahan awam yang dibina sebagai salah satu instrumen membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah di bandar. Dalam bab ini diterangkan pembahagian zon perumahan DBKL yang meliputi empat zon untuk memudahkan proses pentadbiran perumahan DBKL. Peranan DBKL dalam menguruskan perumahan awam dibincangkan disamping menyentuh jenis perumahan lain yang diuruskan DBKL.

Bab 6 : Analisis Kemampuan Pemilikan

Bab ini pula membincangkan hasil analisa untuk menjawab persoalan kajian. Perbincangan meliputi tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah tersebut. Faktor jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan

ditentukan samada mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam Kuala Lumpur atau sebaliknya.

Bab 7 : Kesimpulan dan Cadangan

Bab terakhir iaitu kesimpulan dan cadangan menyimpulkan keseluruhan kajian berdasarkan penemuan kajian tentang tahap kemampuan dan faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam Kuala Lumpur. Bab ini juga menerangkan implikasi kajian terhadap dasar perumahan dan sektor perumahan disamping memberi cadangan untuk kajian akan datang supaya kajian mendatang dapat menambah pemahaman dan pengetahuan tentang isu kemampuan pemilikan dengan lebih komprehensif mencakupi segenap kelas pendapatan.

1.11 Rumusan Bab

Kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah cenderung lebih kritikal berbanding kelas pendapatan lain. Oleh itu, kajian ini menganalisa kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah dengan mengenalpasti tahap kemampuan pemilikan serta faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah yang mendiami perumahan awam Kuala Lumpur. Faktor sosioekonomi diberi penekanan seperti jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan.

BAB KEDUA

KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN: SOROTAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Pemilikan rumah menjadi pilihan utama masyarakat sejagat. Proses pemilikan menjadikan aspek kemampuan sering dibincangkan pelbagai negara. Peningkatan kadar pemilikan rumah di sesebuah negara berlaku apabila masalah kemampuan diselesaikan. Konsep kemampuan meliputi variasi dimensi dan kefahaman. Ukuran kemampuan yang diaplikasi juga berbeza disamping perbezaan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan isi rumah. Rasionalnya, perkembangan isu kemampuan pemilikan memberi impak kepada peningkatan kualiti kehidupan masyarakat terutama golongan berpendapatan rendah. Rumah menjadi ekuiti utama dan aset berharga untuk golongan berpendapatan rendah (Atterhog & Song, 2009).

2.2 Kemampuan Pemilikan Rumah

Isu perumahan mendapat perhatian khusus kebanyakan polisi perumahan di setiap negara. Perkembangan isu perumahan mendorong kepelbagaian dimensi kajian yang melatari isu perumahan termasuklah aspek kemampuan dan pemilikan rumah. Pemilikan rumah dan polisi perumahan negara sememangnya tidak dapat dipisahkan seperti kajian di Malaysia (Tan, 2009), Singapura (Phang, 2001), Hong Kong (Li, 2015), China (Niu, 2008), England (Whitehead & Monk, 2011), Australia

(Worthington, 2012), Norway (Aarland & Nordvik, 2009), US (Quigley & Raphael, 2004), Jerman (Bentzien, Rottke, & Zietz, 2012) dan Yaman (Alaghbari et al., 2011). Kajian melibatkan kemampuan pemilikan menjadi perhatian kerana pemilikan memberi pelbagai manfaat. Manfaat pemilikan rumah lebih inklusif dirasakan oleh KIR dan isi rumah. Dari sudut peningkatan taraf ekonomi, pemilikan rumah menjadi aset paling bernilai bagi isi rumah berpendapatan rendah yang membuka ruang isi rumah untuk mengumpul kekayaan dan menstabilkan kewangan isi rumah terutama apabila berlaku situasi luar jangka seperti kematian, penceraian dan masalah kesihatan yang membolehkan rumah disandarkan sebagai cagaran (Turner & Luea, 2009). Selain itu, pemilikan memberi impak positif kepada perkembangan minda anak pemilik hingga pencapaian persekolahan anak pemilik cenderung lebih baik daripada anak penyewa (Atterhog & Song, 2009). Potensi pendidikan yang baik cenderung membuka ruang kepada anak pemilik memperoleh tahap pendidikan yang tinggi atau lebih baik dari ibubapa mereka. Kenyataan ini dikukuhkan dengan dapatan Aarland & Nordvik (2009) yang mendapati tahap pendidikan tinggi dalam kalangan isi rumah berpendapatan rendah berupaya meningkatkan kemampuan pemilikan rumah di Norway.

Pemilikan juga memberi manfaat dari sudut hubungan sosial dalam kejiranan. Pemilikan rumah mengeratkan hubungan kejiranan antara pemilik rumah dalam sesebuah komuniti berbanding komuniti rumah sewa (Tan, 2012b). Tambahan pula, dari aspek manfaat pemilikan kepada pemerintah, pemilikan rumah menjadi simbol komitmen kerajaan atau parti yang memerintah untuk menjaga kebajikan golongan berpendapatan rendah. Galakan pihak pemerintah kepada pemilikan rumah yang disertai dengan pemberian subsidi dan kemudahan pinjaman perumahan berupaya

menarik perhatian masyarakat tentang komitmen kerajaan meningkatkan taraf hidup rakyat (Worthington, 2012). Pelbagai manfaat pemilikan juga akan diterangkan secara komprehensif dalam bab 6.

Kajian penentu kadar pemilikan juga mendapat perhatian merentasi kadar pemilikan setempat dan global. Contohnya, kajian yang melibatkan penentu kadar pemilikan global dikaji oleh Atterhog (2005), Fisher & Jaffe (2003), Gwin & Ong (2008) dan Proxenos (2002). Peningkatan kadar pemilikan perumahan menjadi aspek penting di sesebuah negara. Keghairahan parti pemerintah berusaha meningkatkan kadar pemilikan membawa impak besar dalam pemilikan rumah di sesuatu negara dan pemilikan rumah secara global (Phang, 2010).

Kajian yang dijalankan oleh Atterhog (2005) di 13 negara maju mendapati kadar pemilikan bertambah daripada 56% pada 1970 kepada 65% pada 1990. Namun, kadar pemilikan di kebanyakan negara tidak berubah secara signifikan selepas 1990. Masalah kemampuan menjadi penyebab utama kadar pemilikan rumah yang rendah terutama di Jerman. Oleh itu, isu kemampuan mendapat perhatian di kebanyakan negara maju seperti US, UK, Australia, New Zealand termasuklah China (Bentzien et al., 2012). Kajian kadar pemilikan dari perspektif global di 106 negara yang dijalankan oleh Fisher & Jaffe (2003) mendapati adalah mustahil untuk menyediakan suatu model khusus sebagai penentuan pemilikan secara global. Ini kerana pemilikan bersifat eksklusif dan sukar untuk dibandingkan antara negara disebabkan perbezaan dari sudut definisi, sistem perundangan, polisi perumahan, budaya dan kualiti perumahan (Proxenos, 2002).

Terdapat banyak faktor yang menjadi penentu kemampuan pemilikan. Peningkatan kadar pemilikan disebabkan oleh salah satu atau beberapa daripada empat faktor iaitu perubahan polisi kerajaan, perubahan demografi, sosioekonomi dan corak hidup, penurunan kadar faedah serta peningkatan akses kepada pembiayaan kewangan. Manakala penurunan kadar pemilikan disebabkan faktor yang bertentangan daripada faktor yang mempengaruhi peningkatan kadar pemilikan rumah (Scanlon dan Whitehead, 2004). Dalam mengkaji penentuan kemampuan pemilikan, Gwin & Ong (2008) mengelaskan kepada faktor demografi atau sosioekonomi dan faktor psikografik. Faktor demografi atau sosioekonomi merangkumi umur, gender, saiz keluarga, kitaran keluarga, pendapatan, pekerjaan, pendidikan, agama, bangsa, keturunan dan warganegara. Manakala faktor psikografik merangkumi kelas sosial, cara hidup dan personaliti. Namun, dalam kajian ini, hanya beberapa faktor sosioekonomi sahaja yang diberi tumpuan kerana faktor sosioekonomi menjadi ukuran asas kemampuan pemilikan isi rumah.

Isu kemampuan pemilikan juga sentiasa dititikberatkan oleh masyarakat. Ini kerana perbelanjaan terbesar setiap keluarga dan individu ialah perumahan (Quigley & Raphael, 2004). Selain itu, isu kemampuan pemilikan juga lebih sinonim dengan golongan berpendapatan rendah (Nor Malina & Azrina, 2012) yang mendiami bandar. Pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di US adalah terhad. Hal ini disebabkan penawaran rumah yang tidak mencukupi untuk dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah mengikut kemampuan mereka (Shlay, 2006). Masalah kemampuan juga menyebabkan hampir 90% penyewa di Jerman tidak mampu memiliki rumah (Bentzien et al., 2012).

Dalam membantu golongan berpendapatan rendah mendapat akses kepada perumahan mengikut kemampuan mereka, unit perumahan awam disediakan oleh kerajaan. Namun, perkara yang lebih merumitkan ialah golongan berpendapatan rendah masih menghadapi masalah kemampuan walaupun rumah yang ditawarkan berada lebih rendah daripada harga pasaran. Ini disebabkan penghuni perumahan awam mempunyai pendapatan yang minimum. Pendapatan minimum mendedahkan isi rumah kepada masalah kemampuan memiliki rumah. Pemilik rumah berhadapan risiko untuk mempertahankan unit rumah yang dimiliki. Bagi penyewa pula, pendapatan rendah menyebabkan sewa rumah tertunggak (Winters & Elsinga, 2008).

Isi rumah yang memperoleh pendapatan tinggi cenderung untuk meninggalkan sektor sewaan manakala isi rumah berpendapatan rendah cenderung memasuki sektor sewaan. Justeru itu, adalah penting untuk memastikan golongan berpendapatan rendah yang telah memiliki rumah terus konsisten memiliki rumah kerana golongan berpendapatan rendah ini berisiko tinggi memasuki sektor sewaan semula akibat masalah kemampuan. Oleh itu, analisa mendalam diperlukan dari sudut sosioekonomi pemilik yang berpendapatan rendah untuk mengenalpasti faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah disamping menganalisa faktor yang boleh merangsang kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk terus memiliki rumah (Haffner & Boumeester, 2010).

Selain itu, isu kemampuan rumah yang dihadapi golongan berpendapatan rendah di perumahan awam lebih kritikal berbanding di perumahan swasta. Hal ini berikutan lebih ramai golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam Ireland menggunakan lebih daripada 30% daripada pendapatan untuk bayaran

perumahan berbanding golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan swasta (Winters & Elsinga, 2008). Walaupun bayaran bulanan yang dikenakan di perumahan awam adalah rendah daripada perumahan swasta, namun isi rumah yang menghuni perumahan awam masih menghadapi masalah kemampuan untuk menjelaskan kos perumahan dan kos bukan perumahan.

2.2.1 Konsep Kemampuan

Konsep kemampuan telah mula digunakan di pelbagai negara sejak puluhan tahun dahulu. Kemampuan telah dibahaskan secara umum di UK dan US bermula 1960-an dan 1980-an. Pengenalan konsep kemampuan semakin meluas di negara Eropah walaupun digunakan atas tujuan berbeza disebabkan polisi negara yang berbeza. Konsep kemampuan diperkenalkan di UK bagi membantu isi rumah yang memerlukan peruntukan kewangan manakala konsep kemampuan di US digunakan untuk mengukur tahap subsidi yang diperlukan golongan berpendapatan rendah. Walaupun konsep kemampuan berkembang secara evolusi di seluruh negara Eropah, perkembangan konsep kemampuan turut berlaku di beberapa negara Asia pada tahap permulaan. Misalnya, Hong Kong telah memperkenalkan kemampuan perumahan untuk mengukur pemberian subsidi perumahan kepada golongan yang memerlukan sejak tahun 1987 (Hui, 2001).

Konsep kemampuan adalah penting seiring kepentingan rumah sebagai keperluan asas manusia. Oleh itu, Burke & Ralston (2004) telah mendefinisikan kemampuan perumahan dengan merujuk kemampuan sebagai keupayaan isi rumah untuk memenuhi kos perumahan disamping mengekalkan keupayaan untuk memenuhi keperluan asas lain. Ini bermakna konsep kemampuan diperluaskan kepada pelbagai

aspek barangan dan perkhidmatan yang diperlukan isi rumah dalam meneruskan kehidupan (Stone, 2006b). Aspek barangan dan perkhidmatan yang dimaksudkan meliputi kos perbelanjaan isi rumah. Hal ini mengukuhkan konsep kemampuan yang diketengahkan oleh Chaplin & Freeman (1999) yang melihat kemampuan sebagai hubungan langsung antara perbelanjaan perumahan dan pendapatan isi rumah.

Walaupun demikian, pakar ekonomi menerangkan kemampuan daripada sudut pandangan yang berbeza. Penekanan diberikan kepada keupayaan untuk membayar ataupun *able to pay* yang menjadi elemen penting dalam menentukan kemampuan perumahan seseorang (Glaeser & Gyourko, 2003). Konsep kemampuan yang digunakan oleh pakar ekonomi memberi penekanan hanya kepada kemampuan dari sudut kos perumahan. Namun, dalam memastikan kemampuan dilihat dari sudut yang lebih holistik, konsep kemampuan seharusnya menyeimbangkan kos perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan mengikut pendapatan. Sungguhpun begitu, proses mencapai keseimbangan antara kos perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan menjadi cabaran terbesar isi rumah (Stone, 2006b).

Konsep kemampuan perumahan juga boleh dilihat dari tiga perspektif yang berbeza iaitu kemampuan untuk penyewa, kemampuan untuk bakal pemilik rumah dan kemampuan untuk pemilik rumah sedia ada (DTZ Research, 2004). Pendekatan yang berbeza sesuai dipertimbangkan mengikut kumpulan yang berbeza. Terdapat perbezaan antara kemampuan seseorang untuk menyewa atau membeli rumah. Seseorang yang menyewa tidak mempertimbangkan nilai sebenar rumah seperti seseorang yang ingin membelinya. Selain itu, kadar faedah juga hanya memberi kesan tidak langsung kepada penyewa berbanding kepada pemilik. Walaupun wujud

pandangan kemampuan dari variasi kumpulan, namun kemampuan pemilik rumah sedia ada masih memerlukan perhatian bagi memastikan kelangsungan keupayaan memiliki rumah terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah yang telah memiliki unit perumahan (Atterhog & Song, 2009). Justifikasi ini mendorong kajian ini memfokuskan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah iaitu pemilik rumah sedia ada.

Kemampuan juga dimaksudkan sebagai kecukupan untuk memenuhi keperluan asas isi rumah setelah membayar kos perumahan. Kos perumahan meliputi bayaran ansuran, penyelenggaraan dan cukai harta tanah. Penanda aras kemiskinan juga diukur berdasarkan kedudukan kewangan isi rumah setelah membayar kos perumahan (Bourassa, 1995). Hal ini bermakna bilangan isi rumah yang ramai memerlukan lebih pendapatan yang banyak untuk memenuhi keperluan isi rumah. Justeru itu, golongan berpendapatan rendah mudah terjerumus dalam kemiskinan akibat pendapatan yang kecil dan tanggungan yang ramai.

Konsep kemampuan pemilikan merupakan keputusan isi rumah pada suatu jangka masa. Setelah keputusan dibuat, isi rumah cenderung mengubah tingkahlaku untuk memaksimumkan pendapatan dan tabungan setelah mendapati pendapatan dan kekayaan sedia ada tidak mencukupi (Bourassa, 1996). Sehubungan itu, isi rumah mengambil beberapa langkah dengan melakukan kerja sampingan, kerja lebih masa untuk memaksimumkan pendapatan dan tabungan ke arah memastikan mereka berkemampuan menjelaskan kos perumahan dan kos bukan perumahan. Sebaliknya, penyewa dikatakan menghadapi masalah kemampuan pada suatu tempoh hinggalah penyewa menangguhkan keputusan untuk membeli rumah. Tempoh tersebut

seharusnya digunakan untuk meningkatkan jumlah tabungan untuk membeli rumah kelak.

Konsep kemampuan yang digunakan oleh Bourassa (1996) menggunakan data isi rumah Australia juga telah menjelaskan lagi bahawa konsep kemampuan bukanlah bersifat satu dimensi, sebaliknya merupakan gabungan lebih daripada satu konsep yang akan memberikan gambaran lebih baik tentang kemampuan perumahan untuk pengguna. Ini kerana konsep kemampuan jangka pendek hanya berdasarkan kepada aliran tunai semasa sedangkan kemampuan jangka panjang mengambilkira kos penggunaan perumahan untuk tempoh masa lama. Oleh itu, konsep kemampuan yang komprehensif adalah kombinasi konsep kemampuan jangka pendek dan jangka panjang (Haffner & Heylen, 2011).

Konsep kemampuan juga mengukur kemampuan isi rumah melalui pendapatan dan kos perumahan yang terlibat. Penggunaan kaedah pecahan, peratusan dan nisbah telah diaplikasikan untuk memudahkan lagi pemahaman tentang konsep kemampuan. Isi rumah dikategorikan berkemampuan apabila membelanjakan satu per empat daripada pendapatan yang diperoleh untuk perumahan. Sebaliknya, isi rumah dikategorikan tidak berkemampuan jika membelanjakan pendapatan melebihi satu per empat untuk perumahan kerana menjejaskan perbelanjaan untuk keperluan lain. Namun, nisbah ini berbeza disebabkan faktor persekitaran sosial seperti peningkatan kos sara hidup (Hulchanski, 1995). Konsep kemampuan bagi golongan berpendapatan rendah sepatutnya memastikan harga rumah berpatutan dengan sewa atau ansuran perumahan. Sewa atau ansuran rumah seharusnya tidak lebih daripada 30% daripada jumlah pendapatan. 30% merangkumi caj air, gas, elektrik, kumbahan

dan utiliti lain. Apabila kos bulanan rumah melebihi 30-35% daripada pendapatan isi rumah, maka perumahan tersebut dianggap mahal untuk isi rumah (Norazmawati, 2007).

Penyewa dianggap berkemampuan jika tidak menghabiskan lebih daripada 30% daripada pendapatan pada kos perumahan termasuk utiliti. Hal ini bermakna, jika satu keluarga memperuntukkan kurang 30% daripada pendapatan termasuk utiliti dan cukai kepada rumah sewa, rumah itu adalah berpatutan. Manakala untuk pemilik rumah, bayaran ansuran yang berpatutan adalah 25% daripada pendapatan isi rumah, yang membolehkan 5% daripada pendapatan bagi kos lain seperti cukai, insurans, utiliti dan penyelenggaraan. Definisi kemampuan berbeza dalam pelbagai skop. Definisi kemampuan bukan sahaja berbeza bagi kumpulan pemilik dan penyewa unit perumahan swasta, tetapi juga berbeza dari sudut takrifan had kemampuan yang digunakan. Namun, had kemampuan yang digunakan secara meluas ialah kos perumahan tidak melebihi 30 peratus daripada perbelanjaan isi rumah (Paris, 2007).

Terdapat banyak konsep kemampuan yang berpaksikan pendapatan. Misalnya, konsep kemampuan berdasarkan pengiraan nisbah perbelanjaan kepada pendapatan di Belanda antara 2002 dan 2006 telah menunjukkan penurunan kemampuan perumahan untuk golongan penyewa dan pemilik rumah. Hal ini menjelaskan perumahan menjadi lebih mahal di Belanda antara tahun 2002 dan 2006, iaitu kos purata perumahan meningkat untuk penyewa dan pemilik rumah (Haffner & Boumeester, 2010). Selain itu, konsep kemampuan yang berpaksikan pendapatan juga diaplikasikan oleh *World Bank* dan *United Nation* iaitu menggunakan nisbah median harga rumah kepada median pendapatan. Keadaah ini mendapat perhatian kerana konsepnya yang ringkas dan mudah difahami ((Demographia, 2015).

Konsep kemampuan bukan sekadar berbeza bagi setiap isi rumah malah konsep kemampuan antara kategori negara juga terdapat sedikit perbezaan. Bagi negara maju, konsep kemampuan juga dianggap sebagai keupayaan isi rumah sama ada berkelayakan untuk mendapatkan pembiayaan ataupun pinjaman rumah di institusi kewangan atau sebaliknya (Linneman & Megbolugbe, 1994) yang boleh diukur mengikut penetapan nisbah harga rumah pasaran kepada pendapatan, namun bagi negara membangun konsepnya sedikit berbeza. Hal ini disebabkan harga rumah tidak ditentukan oleh pasaran sebaliknya isi rumah membina sendiri rumah. Akses pembiayaan perumahan yang terhad menyebabkan isi rumah Afrika dan Nigeria membina sendiri rumah secara perlahan-lahan. Namun pembinaan rumah bergantung kepada keadaan kewangan semasa. Pembinaan dilakukan jika mempunyai lebih pendapatan dan dihentikan apabila pendapatan tidak mencukupi untuk menampung kos bukan perumahan dan pembayaran sewa rumah bulanan. Oleh itu, tidak hairanlah jika pembinaan sebuah rumah memakan masa panjang (Nwuba, Kalu, & Umeh, 2015; Tandoh & Tewari, 2013).

Selain itu, bagi Jordan, konsep kemampuan lebih menekankan kepada konsep pembiayaan sendiri untuk memiliki rumah. Walaupun terdapat akses pembiayaan kewangan melalui institusi perbankan, isi rumah lebih cenderung membuat tabungan dan membelanjakan sebahagian besar tabungan seumur hidup untuk membeli rumah daripada mendapatkan pinjaman perumahan daripada institusi kewangan. Secara umumnya, masyarakat di Jordan menolak pinjaman daripada bank atas faktor agama. Sebaliknya, selain daripada menggunakan tabungan sendiri, isi rumah selesa meminjam wang daripada saudara mara atau badan sosial bagi golongan berpendapatan rendah (Al-Homoud, Al-Oun, & Al-Hindawi, 2009).

Penjelasan mengenai takrifan kemampuan amatlah diperlukan berdasarkan penggunaan konsep ini secara meluas dalam pelbagai bentuk peruntukan perumahan yang berbeza antara negara. Konsep kemampuan amat sukar untuk ditentukan. Kemampuan telah digunakan untuk menerangkan keupayaan membayar tanpa kekangan kewangan sejak 15 tahun lalu (Robinson et al., 2006). Namun timbul persoalan bagaimana seseorang membuat keputusan dengan tepat apabila menghadapi masalah kewangan? Kadangkala pendapatan yang tinggi tidak menjamin seseorang berkemampuan untuk memiliki rumah. Justeru, apakah faktor-faktor lain yang mempengaruhi seseorang untuk memiliki rumah?. Persoalan ini begitu sinonim kepada konsep kemampuan yang diketengahkan oleh Stone (2006b) yang menghubungkan konsep kemampuan dengan beberapa faktor lain.

Terdapat beberapa faktor yang dikenal pasti menyumbang kepada kemampuan perumahan iaitu: (i) pendapatan (semasa dan yang dijangka seumur hidup): memberi kesan secara langsung ke atas keupayaan isi rumah untuk membeli dan membuat bayaran perumahan, (ii) harga rumah dan sewa: mewakili tahap pembayaran yang diperlukan untuk menjamin perumahan, (iii) kadar faedah, nominal dan sebenar: menentukan kos pinjaman untuk pemilik rumah, (iv) keadaan pasaran buruh: memberi kesan ke atas keupayaan isi rumah untuk mengambil bahagian dalam pasaran buruh dan mendapatkan pendapatan, seterusnya dapat mengekalkan kos perumahan dalam suatu tempoh, (v) pinjaman gadai janji dan pembayaran sewa: memberi kesan secara langsung ke atas keupayaan isi rumah untuk menabung dan meningkatkan penggunaan perumahan mereka pada masa hadapan. Hal ini amat relevan untuk isi rumah di pasaran sewa yang ingin membeli rumah dan (vi)

kekangan penawaran : boleh menghadkan keupayaan pasaran untuk bertindak balas kepada permintaan perumahan yang tinggi (Robinson et al., 2006).

Faktor-faktor ini adalah jelas saling berkaitan. Keadaan pasaran buruh memberi kesan secara langsung kepada pendapatan isi rumah, khususnya aliran tunai masa depan. Pinjaman rumah dan pembayaran sewa ditentukan oleh kadar faedah, harga rumah, sewa dan kekayaan. Kekangan penawaran menjejaskan harga rumah. Kadar faedah juga boleh menjejaskan harga rumah akibat perubahan dalam permintaan untuk membeli rumah. Disamping itu, masalah kemampuan juga bergantung kepada turun naik harga rumah, pendapatan dan kadar faedah untuk jangka masa panjang (Robinson et al., 2006). Jika kadar inflasi meningkat, kadar faedah meningkat dan harga rumah meningkat menyebabkan rumah menjadi kurang mampu. Namun dari sudut lain, indeks kemampuan *Housing Urban Development* (HUD) menjelaskan pendapatan meningkat menyebabkan kemampuan meningkat. Sungguhpun begitu, pendapatan sahaja tidak mencerminkan kemampuan seseorang. Buktinya, kebanyakan pesara dengan pendapatan tahunan yang kecil memiliki rumah (Quigley & Raphael, 2004).

Selain itu, konsep kemampuan pemilikan lebih kompleks daripada konsep sewa. Konsep kemampuan pemilikan mempunyai dua dimensi. Pertama, halangan pendapatan yang berterusan; pendapatan tunai isi rumah perlu memenuhi bayaran bulanan (cukai, caj penyelenggaraan) malah perlu membayar kadar faedah dan bayaran pinjaman. Kedua, halangan kekayaan; isi rumah perlu memastikan kelayakan memohon pinjaman melalui jumlah aset atau hartanah yang dimiliki. Oleh itu, isi rumah memerlukan tabungan atau aset yang mencukupi untuk menampung

bayaran pendahuluan dan kos transaksi seperti cukai, urusan perundangan dan yuran agen yang selalunya tidak dibiayai. Keperluan bayaran pendahuluan adalah berbeza antara negara. Bayaran pendahuluan ditentukan melalui jumlah maksimum pinjaman kepada nisbah nilai. Nilai dipengaruhi harga pasaran semasa (Bentzien et al., 2012). Walaupun faktor kemampuan rumah adalah kompleks (Worthington, 2012), masih terdapat ruang untuk mendalami konsep kemampuan dari sudut persekitaran yang berbeza seperti persekitaran mikroekonomi dan makroekonomi. Persekitaran mikroekonomi melibatkan aspek permintaan perumahan, demografi dan harga unit perumahan. Manakala persekitaran makroekonomi dengan sifat dikawal meliputi pengurusan hartanah, teknologi dan pembinaan, pemilikan tanah dan pemilihan tapak, dan sifat yang tidak terkawal seperti faktor ekonomi dan kewangan, dasar kerajaan dan sosial serta faktor budaya (Al-Homoud et al., 2009).

Antara kelas pendapatan, masalah kemampuan ini dijangka akan lebih kritikal terutama bagi golongan berpendapatan rendah pada masa depan (Yates & Gabriel, 2006). Keadaan sosioekonomi yang tidak stabil iaitu keadaan pendapatan rendah, pekerjaan yang tidak stabil, tahap pendidikan yang rendah telah mengurangkan keinginan isi rumah berpendapatan rendah untuk meminjam wang kerana risiko terlibat dalam komitmen kewangan jangka panjang dari pemilikan rumah. Hal ini menyebabkan golongan berpendapatan rendah memilih untuk terus menyewa dari memiliki rumah. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah. Namun, faktor yang mempengaruhi pemilikan rumah adalah berbeza antara kelas pendapatan. Misalnya di Belanda, golongan berpendapatan rendah cenderung untuk menyewa berbanding golongan berpendapatan tinggi. Sumber kewangan mempengaruhi perubahan transisi menyewa kepada membeli. Namun, tahap

pendidikan dan jenis pekerjaan juga mempengaruhi isi rumah Belanda melakukan transisi menyewa kepada membeli (De Groot, Manting, & Mulder, 2013).

Selain itu, pasaran perumahan yang tidak stabil menjejaskan perubahan transisi pemilikan rumah. Pasaran perumahan yang tidak stabil menyebabkan golongan berpendapatan rendah sukar membuat keputusan memiliki rumah. Harga rumah yang mahal menyebabkan golongan berpendapatan rendah bukan sahaja tidak mampu menyewa malahan tidak mampu membeli rumah di pasaran (De Groot et al., 2013; Nor Malina & Azrina, 2012). Oleh itu, permintaan terhadap perumahan awam yang mendapat subsidi kerajaan terus meningkat berikutan harga belian dan kadar sewaan yang lebih rendah. Namun begitu, bilangan perumahan awam yang ditawarkan tidak mencukupi menyebabkan tempoh lama diambil golongan berpendapatan rendah menunggu giliran untuk mendapatkan rumah. Situasi yang sama berlaku di Australia seperti kajian Wiesel, Pawson, & Stone (2014) yang mendapati pengurangan jumlah unit kosong disebabkan penyewa merasakan harga rumah pasaran lebih mahal hingga isi rumah lebih selesa tinggal di perumahan awam yang membuatkan isi rumah lebih berkemampuan untuk membayar kos perumahan dan bukan perumahan.

2.2.2 Pemilikan Rumah

Konsep dan definisi pemilikan rumah adalah berbeza antara negara. Pemilikan ditentukan berdasarkan institusi, peraturan dan perancangan kewangan sesebuah negara (Atterhog, 2005). Pemilikan sukar difahami disebabkan makna pemilikan itu sendiri sukar dihuraikan (Shlay, 2006) yang turut berbeza mengikut latar sosioekonomi negara yang berbeza. Pertukaran pemilikan rumah di negara maju berlaku dengan mudah di pasaran terbuka manakala pemilikan rumah di Nigeria agak

perlahan kerana pemilikan rumah bergantung kepada keupayaan bakal pemilik membina sendiri rumah melalui sumber tidak formal terutama jumlah pendapatan dan tabungan yang diperoleh (Nwuba et al., 2015). Selain itu, Bank Dunia menganggarkan sebahagian besar pemilikan unit perumahan di Mexico dibina dan dibiayai sendiri oleh penghuni (UN Habitat, 2005). Secara keseluruhannya bagi negara membangun, kebanyakan negara menggalakkan pemilikan sejak dua puluh tahun lalu (UN Habitat, 2012).

Kebanyakan kajian pemilikan berfokus kepada negara maju (Gwin & Ong, 2008). Misalnya kajian pemilikan rumah di Australia oleh Bourassa (1996), US oleh Riley et al. (2013), Swidler (2011) dan Turner & Luea (2009), United Kingdom oleh McKee (2012), Jerman oleh Bentzien et al. (2012) dan Bentzinger & Cook (2012), Belanda oleh Blaauboer (2010) dan Van Leuvensteijn & Koning (2004), Norway oleh Aarland & Nordvik (2009) serta Sepanyol oleh Palomera (2014). Selain kajian pemilikan di negara maju, terdapat negara lain yang mula membahaskan pemilikan dalam konteks negara masing-masing seperti China oleh Gan, Hu, Gao, Kao, & Cohen (2014), Singapura oleh Phang (2010), Hong Kong oleh Li (2015), dan terdapat juga kajian yang membincangkan pemilikan dari sudut migrasi penduduk seperti migrasi penduduk ke Belanda oleh Helderma, Ham, & Mulder (2000). Di Malaysia pula, kajian pemilikan dijalankan oleh Norazmawati Md. Sani (2012) dan Tan (2009).

Tambahan pula, terdapat kajian menekankan aspek pemilikan rumah di setiap negara dan membandingkan kadar pemilikan antara negara. Kajian pemilikan rumah menganalisa kadar pemilikan rumah global sama ada di negara maju atau negara

membangun telah dipelopori oleh Atterhog (2005); Fisher & Jaffe (2003); Gwin & Ong (2008). Namun, kajian pemilikan rumah juga melibatkan aspek kemampuan yang menjadi pengukur penting pemilikan rumah di sesebuah negara. Tanpa kemampuan, pemilikan rumah tidak berlaku dan kadar pemilikan negara tidak meningkat. Justeru adalah penting untuk mengkaji aspek kemampuan bersama pemilikan untuk mengenalpasti halangan yang menyebabkan seseorang tidak mampu untuk memiliki rumah.

Dari sudut yang berbeza, terdapat banyak faktor yang menggalakkan pemilikan. Perubahan daripada sewa kepada milik rumah berlaku disebabkan perkahwinan atau pertambahan anak, umur tua, alasan kewangan (warisan, perubahan keadaan ekonomi isi rumah, perubahan kadar faedah, nilai hartanah, sokongan kerajaan), ketidakpuasan kepada rumah semasa (status, jiran) (Atterhog, 2005). Pemilikan rumah tetap menjadi pilihan utama isi rumah dan prioriti kebanyakan polisi kerajaan disebabkan manfaat pemilikan kepada masyarakat. Kadar sewaan unit rumah dalam pasaran yang meningkat menggalakkan pemilikan rumah terus menjadi pilihan (Tan, 2007; Whitehead & Monk, 2011).

Selain faktor galakan pemilikan, faktor yang menghalang pemilikan juga tidak boleh ditinggirkan. Kos pemilikan rumah yang mahal berbanding kos sewa mengurangkan keinginan isi rumah memiliki rumah. Faktor sosioekonomi dan pasaran perumahan memberi kesan kepada pemilikan rumah di Belanda seperti kajian De Groot et al., (2013) mendapati faktor sosioekonomi dan nisbah harga rumah kepada sewa yang tinggi menghalang pemilikan rumah. Dapatan kajian menunjukkan majoriti isi rumah

yang bercita-cita menjadi pemilik kekal menjadi penyewa dan hanya 31% isi rumah yang bercita-cita menjadi pemilik menjadi pemilik.

Pemilikan menjadi sukar kepada golongan muda disebabkan harga rumah yang tinggi dan masalah kesukaran mendapatkan pembiayaan rumah di kebanyakan negara maju melalui kajian yang dijalankan oleh Scanlon & Whitehead (2004). Kesukaran ini menyebabkan pemilikan rumah pertama dibuat pada usia 30-an dan 40-an di Sepanyol, Jepun, Itali dan Austria. Secara ringkasnya, faktor peningkatan kadar pemilikan disebabkan beberapa faktor seperti perubahan polisi kerajaan, perubahan demografi dan corak hidup, penurunan kadar faedah dan peningkatan akses kepada pembiayaan kewangan. Manakala penurunan kadar pemilikan disebabkan faktor yang bertentangan daripada faktor yang mempengaruhi peningkatan.

2.3 Pengukuran Kemampuan

Pengukuran kemampuan merupakan instrumen penting untuk mengenalpasti tahap kemampuan seseorang memiliki rumah. Terdapat variasi kaedah diaplikasi oleh para pengkaji lepas dalam mengukur kemampuan. Kajian ekstensif melibatkan ukuran kemampuan telah dikaji oleh Chaplin & Freeman (1999), Hancock (1993), Hulchanski (1995), Stone (2006b). Dua pendekatan utama yang sering digunakan dalam menentukan kemampuan adalah kaedah nisbah dan kaedah baki pendapatan (Jones, Watkins, & Watkins, 2011; Nwuba et al., 2015). Kaedah nisbah merangkumi kaedah nisbah harga dengan pendapatan yang diperolehi oleh isi rumah *price to income ratio* (PIR), ukuran nisbah sewa dengan pendapatan *rent to income ratio* (RIR), ukuran nisbah perbelanjaan rumah dengan pendapatan *expenditure to income*

ratio (Norazmawati, 2007). Bagi sebahagian kajian, istilah peratusan atau *percentage of income* (POI) digunakan menggantikan nisbah *ratio* namun masih merujuk kepada konsep ukuran yang sama. Hal ini bermakna nisbah disebut dalam bentuk peratusan bertindak sebagai penanda aras untuk memudahkan pemahaman tentang ukuran kemampuan. Nisbah atau peratusan digunakan mengikut konteks kajian samada penyewa, bakal pemilik atau pemilik.

2.3.1 Kaedah Nisbah

Setiap langkah untuk menentukan kemampuan memerlukan penanda aras untuk membezakan sama ada seseorang berkemampuan memiliki rumah atau tidak. Penanda aras ini berdasarkan tahap pendapatan tertentu yang menjadikan kos perumahan tidak mampu dimiliki. Kebanyakan organisasi termasuk Jabatan Statistik New Zealand menetapkan penanda aras sebanyak 25% atau 30% daripada pendapatan seseorang. Sekiranya seseorang membelanjakan melebihi peratusan yang ditetapkan dalam penanda aras, maka dikategorikan tidak mampu memiliki rumah (Robinson et al., 2006). Kaedah *percentage of income* (POI) adalah kaedah standard yang digunakan secara meluas dalam mengukur kemampuan dan kaedah ini telah menjadi alat analisis standard di US dan UK sejak 1970an (Stone, 2006b). Kanada, Australia, Denmark, Jerman antara kebanyakan negara yang menggunakan kaedah POI (Bentzien et al., 2012).

Penggunaan konsep nisbah konvensional dalam mengukur kemampuan sering diaplikasi kerana melibatkan prosedur yang ringkas dan mudah difahami (Robinson et al., 2006; Stone, 2006b). Walaupun demikian, standard 25% atau 30% dianggap bebanan yang tinggi untuk sebahagian besar isi rumah berpendapatan rendah kerana

baki yang tinggal sangat sedikit untuk keperluan lain. Ukuran kemampuan juga perlu bergantung kepada kedudukan isi rumah dalam kitaran hidup (Thalmann, 2003). Buktinya, penggunaan lebih daripada 25% daripada pendapatan untuk pembiayaan bulanan perumahan menurunkan kualiti kehidupan harian golongan berpendapatan rendah di Beijing (Mengjie, Reed, & Wu, 2008). Penggunaan pendapatan melebihi peratusan ditetapkan menyebabkan kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di bandar Beijing terjejas. Oleh itu, pemilik bukan sahaja berhadapan risiko untuk mengekalkan pemilikan rumah malah kenaikan kos perumahan dan kos bukan perumahan di bandar menyukarkan lagi kemampuan pemilik.

Selain itu, ukuran nisbah cenderung kurang memberi pertimbangan kepada kadar faedah dalam pembelian rumah. Kadar faedah menjadi pengaruh penting untuk menentukan kemampuan membeli seseorang. Ini kerana kadar faedah memberi kesan langsung kepada pemilik semasa dan bakal pemilik bukannya kepada penyewa. Penyewa pula hanya menerima kesan secara tidak langsung daripada nisbah harga rumah kepada pendapatan. Hal ini menggambarkan pengukuran kemampuan bagi pemilik dan penyewa mempunyai sedikit kelainan. Kos perumahan bulanan bagi pemilik meliputi kos ansuran perumahan, kos tenaga dan utiliti, cukai hartanah dan kos operasi lain. Kos perumahan bulanan penyewa pula merangkumi sewa kontrak dan kos tenaga dan utiliti (Chi & Laquatra, 1998). Namun, kajian ini yang memfokuskan kepada kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah hanya mengkaji dan mendalami kos perumahan untuk pemilik. Ukuran nisbah juga mempunyai kelemahan untuk menggabungkan kepelbagaian faktor yang menentukan kemampuan rumah (Robinson et al., 2006). Sungguhpun begitu, ukuran nisbah masih

digunakan secara meluas kerana kekurangan kaedah alternatif untuk mengira dan memahami dengan kebolehan yang sama seperti ukuran nisbah (Thalmann, 2003).

Di samping itu, perubahan harga rumah boleh menjejaskan kemampuan pemilikan. Penurunan harga rumah mendorong bakal pembeli untuk memiliki rumah akibat nisbah bayaran ansuran kepada pendapatan isi rumah yang rendah. Sebaliknya, peningkatan harga rumah yang lebih cepat daripada pendapatan menjejaskan kemampuan. Hal ini menyebabkan seseorang terpaksa membayar lebih daripada peratusan tertentu untuk kos perumahan. Kenaikan harga rumah akan meningkatkan bayaran ansuran bulanan dan menyebabkan masalah kemampuan semakin serius jika tidak berlaku kenaikan pendapatan. Justeru itu, tidak dinafikan ukuran kemampuan bergantung kepada kekuatan pasaran perumahan, kadar faedah dan pendapatan (Robinson et al., 2006).

Ukuran kemampuan juga menilai kecukupan untuk memenuhi keperluan asas isi rumah setelah membayar kos perumahan. Kos perumahan meliputi bayaran ansuran, penyelenggaraan dan cukai harta tanah. Penanda aras kemiskinan juga diukur berdasarkan kedudukan isi rumah setelah membayar kos perumahan (Bourassa, 1996). Hal ini bermakna bilangan isi rumah yang ramai memerlukan lebih pendapatan yang banyak untuk memenuhi keperluan isi rumah. Justeru itu, golongan berpendapatan rendah mudah terjerumus dalam kemiskinan akibat pendapatan kecil dan tanggungan ramai. Selain itu, Freeman, Chaplin & Whitehead (1997) pula mengukur kemampuan melalui hubungan langsung antara perbelanjaan perumahan dan pendapatan isi rumah.

2.3.2 Kaedah Baki Pendapatan

Teori baki pendapatan memfokuskan kepada lebih pendapatan setelah menjelaskan bayaran kos perumahan. Kaedah ini sering digunakan oleh pembuat dasar untuk menentukan bantuan pendapatan yang perlu diberikan dan kelayakan isi rumah mendapat subsidi kerajaan seperti diamalkan di Hong Kong, New Zealand dan US (Gabriel, Jacobs, Arthurson, Burke, & Yates, 2005; Robinson et al., 2006; Tang, 2012). Kaedah baki pendapatan juga boleh menentukan sama ada berlaku lebih perbelanjaan atau lebih bayaran untuk perumahan. Kaedah ini digunakan oleh Thalmann (2003) dalam kalangan sampel penyewa rumah di Switzerland untuk menganggarkan isi rumah berpendapatan rendah yang memerlukan bantuan khusus kerajaan dengan lebih tepat. Pengagihan perbelanjaan yang lebih terperinci daripada pendapatan melalui kaedah ini membolehkan kerajaan mengenalpasti jenis bantuan yang diperlukan isi rumah. Ini kerana permasalahan kemampuan yang dihadapi golongan berpendapatan rendah adalah lebih efektif untuk ditangani secara individu atau isi rumah.

Disamping itu, keberkesanan kaedah baki pendapatan terbukti melalui hasil kajian mengenai kemampuan dan kadar pemilikan yang rendah di bandar utama Jerman yang mencadangkan penggunaan kaedah baki pendapatan kepada kajian akan datang kerana maklumat yang lebih tepat untuk perbezaan komposisi isi rumah dan pendapatan adalah lebih bermakna jika berasaskan analisis kemampuan menggunakan pendekatan baki pendapatan. Hal ini disebabkan kemampuan untuk dua isirumah dengan dua pendapatan adalah tidak mampu untuk empat isi rumah dengan satu pendapatan (Bentzien et al., 2012). Hal ini juga menunjukkan aplikasi kaedah baki pendapatan signifikan kepada implikasi polisi dan praktis kerana kaedah

ini lebih tepat dalam menilai keperluan rumah dan masalah perumahan (Stone, 2006b).

Pada dasarnya, kaedah baki pendapatan dapat menggambarkan kemampuan pelaburan perumahan, iaitu keupayaan isi rumah untuk mengekalkan pelaburan mereka dalam perumahan (Poon & Garratt, 2012). Ini selari dengan saranan Jewkes & Delgadillo (2010) yang menegaskan bahawa kaedah baki pendapatan menekankan keadaan kewangan yang mencukupi untuk perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan dan tidak meletakkan isi rumah dalam keadaan kewangan yang membahayakan. Hal ini disebabkan pengiraan kemampuan dilakukan selepas menolak kos perumahan dan mengambil kira jumlah baki pendapatan yang mencukupi untuk memenuhi keperluan asas lain (Robinson et al., 2006).

Selain itu, kaedah baki pendapatan membantu semakan ke atas formula subsidi perumahan dengan lebih saksama dan cekap (Stone, 2006b). Ini kerana pengukuran kemampuan perlu dilakukan dengan teliti dan hati-hati bagi mengelakkan kesilapan hinggakan golongan berpendapatan rendah yang layak memiliki unit perumahan diabaikan. Pengukuran kemampuan sebenar mengambil kira barangan perumahan dan bukan perumahan serentak (Hui, 2001). Justeru itu, kaedah baki pendapatan telah diadaptasi untuk mengukur kemampuan rumah di UK. Kaedah ini lebih tepat untuk mengenalpasti kemampuan isi rumah setelah membuat bayaran perumahan daripada pendapatan yang diperoleh (Stone, 2006b). Adalah sukar sebenarnya mencari kaedah yang sah untuk mengukur kemampuan. Pendapatan semasa yang diperoleh adalah tidak mencukupi oleh golongan berpendapatan rendah kerana isi rumah mempunyai kepelbagaian komponen lain yang perlu dibayar. Standard 25%

atau 30% adalah beban tinggi untuk sebahagian besar isi rumah berpendapatan rendah kerana baki yang tinggal sangat sedikit untuk keperluan lain. Ia juga perlu bergantung kepada kedudukan isi rumah dalam kitaran hidup (Thalmann, 2003).

Operasi standard kaedah baki pendapatan lebih kompleks daripada penggunaan peratusan pendapatan yang tetap. Sejak berdekad lalu, beberapa pengkaji mengeluarkan operasi standard untuk baki pendapatan (Kutty, 2005) namun dibahaskan kerana penggunaan standard kos bukan perumahan yang kurang bersesuaian (Stone, 2006b). Hal ini lebih merumitkan apabila perbelanjaan perumahan melebihi kemampuan isi rumah sama ada penyewa atau pemilik hingga menyebabkan pengurangan perbelanjaan untuk makanan, pakaian, penjagaan kesihatan, pendidikan dan pelaburan modal insan yang lain (Kutty, 2005). Sejar kerumitan itu, kaedah baki pendapatan cuba mengukur pendapatan minimum yang diperlukan untuk mencapai kos sara hidup yang minimum dalam dua bentuk iaitu *poverty line standard* dan *budget standard* (Tang, 2012).

Dari sudut perbandingan antara kaedah baki pendapatan dan kaedah nisbah, pengukuran kemampuan mengikut kaedah baki pendapatan lebih rasional berbanding kaedah nisbah. Hal ini kerana pembahagian mengikut nisbah pendapatan mungkin cukup bagi sebahagian isi rumah tetapi tidak pada sebahagian lain disebabkan perbezaan dalam pendapatan dan saiz isi rumah (Nwuba et al., 2015). Konsep nisbah memberi gambaran yang kurang jelas berkenaan kos perumahan dan pendapatan yang dialami oleh isi rumah. Konsep kemampuan yang lebih realistik sepatutnya melibatkan interaksi antara pendapatan, kos perumahan dan kos bukan perumahan sepertimana kaedah baki pendapatan yang tidak semudah melibatkan nisbah dan

skala disebabkan kemampuan sebenar adalah sensitif kepada perubahan komposisi isi rumah dan pendapatan (Stone, 2006b). Justifikasi ini menguatkan pemilihan kaedah baki pendapatan sebagai kaedah untuk mengukur tahap kemampuan pemilikan kajian ini.

Kaedah nisbah pendapatan kepada harga rumah tidak diaplikasikan kerana walaupun pendapatan seseorang mampu menjelaskan ansuran bulanan rumah, namun bilangan tanggungan yang ramai boleh menghalang isi rumah untuk memiliki rumah. Begitu juga kos sara hidup seperti harga makanan, minuman dan pakaian adalah berbeza jika isi rumah menghuni bandar berbanding harga barangan keperluan asas yang lebih murah di kawasan luar bandar (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Penelitian diperlukan untuk memilih sesuatu jenis ukuran. Namun, tiada ukuran tunggal yang boleh menerangkan kemampuan secara menyeluruh. Ukuran yang berbeza menerangkan kemampuan yang berbeza mengikut perubahan masa. Gambaran yang lengkap mengenai trend kemampuan diperoleh melalui penggunaan pelbagai jenis ukuran. Kemampuan pemilikan dipengaruhi corak kitaran iaitu ukuran kemampuan sentiasa berubah mengikut perubahan masa (Robinson et al., 2006).

Kaedah baki pendapatan menilai perbezaan kos perumahan dan pendapatan. Masalah kemampuan dihadapi apabila lebih pendapatan tidak dapat menampung keperluan asas bukan perumahan setelah membayar ansuran bulanan (Stone, 2006a). Namun begitu, kaedah baki pendapatan mempunyai kebaikan dan keburukan tersendiri. Kebaikan kaedah baki pendapatan ialah perolehan maklumat terperinci isi rumah yang berbeza lebih tepat berbanding kaedah nisbah, mengenalpasti hubungan perbelanjaan perumahan dan bukan perumahan dengan jelas dan lebih tepat bagi

mengukur kemampuan dalam kalangan isi rumah berpendapatan rendah. Di samping itu, kelemahan kaedah ini berdasarkan andaian yang subjektif dan memerlukan pelbagai data dan maklumat isi rumah berbanding kaedah nisbah serta mengambil masa yang lama untuk dianalisa (Gabriel et al., 2005).

Tiada satu ukuran yang menerangkan kemampuan secara menyeluruh dan lengkap dengan sendiri. Tiada kesepakatan dicapai mengenai cara terbaik untuk mengukur kemampuan. Walaupun begitu, kaedah baki pendapatan masih dianggap paling efektif untuk mengukur kemampuan walaupun melibatkan proses yang kompleks dan memakan masa. Kaedah baki pendapatan ini menggunakan teori yang diperkenalkan oleh Stone (2006b) dalam kajiannya. Isi rumah yang mempunyai baki pendapatan untuk memenuhi keperluan asas bagi meneruskan survival kehidupan dikategorikan berkemampuan memiliki rumah. Kajian ini mengaplikasikan kaedah baki pendapatan yang digunakan oleh Norazmawati (2007) melalui formula :

Kaedah Baki Pendapatan =

Jumlah Pendapatan Isi Rumah – Kos Perumahan (Ansuran Rumah) – Kos Bukan Perumahan dan jika masih terdapat lagi baki pendapatan maka isi rumah tersebut dikatakan tidak menghadapi masalah kemampuan, begitu juga sebaliknya.

Pengukuran kemampuan menggunakan konsep nisbah konvensional sering diaplikasi kerana melibatkan prosedur yang ringkas dan mudah difahami (Stone, 2006a). Walau bagaimanapun, keberkesanan kaedah nisbah dalam mengukur kemampuan terus menjadi persoalan. Kajian lepas menyarankan perlunya pengukuran kemampuan yang mengambil kira kos perumahan dan bukan perumahan (Jewkes & Delgadillo, 2010; Kutty, 2005; Nwuba et al., 2015) disebabkan kemampuan sebenar adalah

sensitif kepada perubahan komposisi isi rumah dan pendapatan. Oleh itu, kajian ini akan memberi fokus kepada pengukuran kemampuan yang melibatkan interaksi antara pendapatan, kos perumahan dan bukan perumahan iaitu menggunakan kaedah baki pendapatan. Ini selari dengan saranan Stone (2006b) yang menegaskan bahawa aplikasi kaedah baki pendapatan berupaya menilai keperluan dan masalah perumahan dengan lebih tepat sekaligus memberi implikasi positif kepada polisi dan praktis sektor perumahan di sesebuah negara.

2.4 Pemboleh Ubah yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah

Kemampuan memiliki rumah ditentukan oleh pelbagai faktor yang berbeza bagi setiap individu. Malah, setiap individu tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor dalam menentukan kemampuan. Faktor-faktor tersebut mempengaruhi kemampuan seseorang meliputi golongan berpendapatan rendah, sederhana dan tinggi. Namun, golongan berpendapatan rendah lebih sukar untuk memiliki rumah berbanding kelas pendapatan yang lain. Kemampuan lebih mudah dikenali sebagai isu yang berkesinambungan. Pendekatan konsep kemampuan adalah berbeza kepada penyewa, bakal pemilik dan pemilik sedia ada (Robinson et al., 2006).

Pendapatan bulanan dan aset kekayaan yang dimiliki menjadi faktor utama yang mempengaruhi kemampuan memiliki rumah (Boehm & Schlottmann, 2004). Semakin banyak pendapatan bulanan dan aset kekayaan yang dimiliki, semakin tinggi keupayaan seseorang untuk memiliki rumah. Oleh itu, tidak dapat dinafikan golongan berpendapatan tinggi mempunyai peluang yang lebih luas untuk memiliki rumah berbanding golongan berpendapatan rendah (Follain & Ling, 1988; Fu, 2015).

Sebaliknya, golongan berpendapatan rendah menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah disebabkan pendapatan bulanan yang kecil dan faktor sosioekonomi lain.

Namun demikian, pendapatan sahaja tidak mencerminkan kemampuan seseorang. Misalnya, kebanyakan pesara dengan pendapatan tahunan yang kecil memiliki rumah (Quigley & Raphael, 2004). Hal ini menunjukkan kemampuan juga mengambil kira faktor lain. Kajian terdahulu juga telah membahaskan mengenai kepelbagaian faktor yang mempengaruhi kemampuan individu untuk memiliki rumah. Keputusan memiliki rumah disebabkan oleh empat kategori utama iaitu ciri-ciri isi rumah, perubahan kepada pendapatan dan isi rumah, ciri-ciri kediaman dan perubahan mengikut keadaan dan masa (Dieleman et al., 1994). Ciri-ciri isi rumah meliputi pendapatan, umur pemilik rumah dan bilangan isi rumah. Perubahan kepada isi rumah pula berlaku disebabkan kelahiran anak, dan peningkatan pendapatan menyebabkan berlakunya perubahan pendapatan. Selain itu, ciri-ciri kediaman dan perubahan mengikut keadaan dan masa mempengaruhi keputusan seseorang untuk memiliki rumah. Kemampuan juga berubah seiring lonjakan kepada tahap pendidikan yang lebih tinggi dan peningkatan umur (Goodman, 1998).

Selain itu, kemampuan pemilikan juga berkait rapat dengan budaya sesuatu kaum. Hal ini berdasarkan kadar pemilikan rumah di China menunjukkan peningkatan iaitu mencecah 82 peratus pada tahun 2006. Kebanyakan penyewa berusaha memiliki rumah walaupun menerima pelbagai kekangan termasuklah kenaikan harga rumah, pertambahan perbelanjaan isi rumah dan kenaikan kadar faedah pinjaman. Hal ini berikutan para penyewa masih berpegang pada nilai tradisi untuk membeli rumah sendiri dengan falsafah *No house, No home* (Mengjie et al., 2008). Oleh itu, tahap

kemampuan pemilikan rumah menjadi perkara penting kepada penyewa untuk memastikan kemampuan dicapai hingga berlakunya transisi penyewa kepada pemilik (Niu, 2008).

Tambahan pula, faktor tabungan juga mempengaruhi kemampuan seseorang memiliki rumah. Secara praktikalnya, golongan berpendapatan rendah membiayai perumahan melalui tabungan yang dibuat untuk tempoh tertentu (Porteous, 2011). Justeru tidak hairanlah golongan berpendapatan rendah lebih mengamalkan amalan menabung berbanding golongan berpendapatan menengah dan tinggi. Golongan berpendapatan rendah juga didapati mempunyai daya berjimat dan mengumpul duit yang lebih tinggi walaupun terhad dari sumber pembiayaan untuk memiliki rumah (Aarland & Nordvik, 2009).

Masalah kemampuan pemilikan juga disebabkan oleh harga rumah yang tinggi, keadaan inflasi dan kehendak yang tinggi. Misalnya masyarakat US yang menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah akibat pendapatan tidak dapat menampung kos pembelian rumah yang tinggi. Walaupun pendapatan tidak meningkat, terdapat penduduk yang meningkatkan kehendak untuk memiliki rumah. Justeru itu, sebilangan isi rumah ini membelanjakan sebahagian besar pendapatan untuk memiliki rumah hingga menghadapi masalah untuk memenuhi keperluan lain (Linneman & Megbolugbe, 1992). Kajian kemampuan melibatkan faktor harga rumah juga dibincangkan secara meluas. Peningkatan harga rumah mempengaruhi kemampuan individu sama ada penyewa atau pemilik. Penyewa yang menggunakan kurang 20 peratus daripada pendapatan untuk menjelaskan bayaran sewa

dikategorikan mampu untuk menyewa tanpa menjejaskan perbelanjaan lain (Hancock, 1993).

Peningkatan harga rumah juga cenderung membantutkan pemilikan rumah terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah yang menghuni bandar utama. Kajian yang dijalankan oleh Lau & Li (2006) mendapati ramai penduduk di Beijing tidak membeli rumah apabila nisbah harga rumah dan pendapatan (PIR) semakin tinggi. Kemampuan memiliki rumah juga dipengaruhi oleh persekitaran kediaman. Kemampuan pemilikan lebih sukar di bandar berbanding luar bandar. Penduduk di kawasan bandar lebih cenderung untuk menyewa rumah berdasarkan peratusan penyewaan rumah yang tinggi dan kadar pemilikan rumah yang rendah. Manakala, kadar pemilikan rumah cenderung lebih tinggi di kawasan luar bandar (Fisher & Jaffe, 2003).

Sejak reformasi perumahan pada 1998, harga rumah meningkat di seluruh China. Nisbah harga rumah kepada pendapatan tahunan keluarga secara purata ialah 7.8 pada 2006 iaitu lebih tinggi daripada standard antarabangsa. Walaupun kerajaan berusaha menurunkan harga rumah, namun usaha tersebut berubah disebabkan keperluan untuk merangsang pertumbuhan ekonomi selepas krisis kewangan global. Hasilnya, harga rumah terus meningkat dan masalah kemampuan semakin serius di kebanyakan bandar (Deng, Shen, & Wang, 2009). Oleh itu, kemampuan pemilikan yang terjejas memberi petunjuk kadar pemilikan rumah yang rendah oleh golongan berpendapatan rendah di bandar.

Walaupun indeks kemampuan *Housing Urban Development* (HUD) menjelaskan pendapatan meningkat mendorong peningkatan kemampuan, namun peningkatan inflasi yang seiring peningkatan kadar faedah dan harga rumah menyebabkan rumah kurang mampu dimiliki terutama golongan berpendapatan rendah (Quigley & Raphael, 2004). Selain itu, perubahan kadar faedah pinjaman memberi impak yang besar kepada kemampuan pemilikan rumah di UK (Poon & Garratt, 2012). Bukan sahaja di UK, bahkan hasil kajian Chiuri & Jappelli (2003) yang mengkaji kesan penyediaan pinjaman kepada pemilikan rumah pada 14 buah negara antaranya Australia, Canada, Sweden, US, Finland, UK mendapati kesukaran akses kepada pinjaman perumahan menyebabkan pemilikan rumah pertama yang biasanya dibeli pada usia 20an, mengambil tempoh lama hingga lewat 30an dan 40an. Sebaliknya, kadar faedah yang rendah memberi peluang kepada isi rumah untuk mengumpul ekuiti dan aset dalam masa singkat (Lerman & Hendey, 2011).

Kepelbagaian faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan memberi petunjuk perubahan demografi atau sosioekonomi bukan sekadar mempengaruhi kemampuan memiliki rumah (Poon & Garratt, 2012) malah memberi pengaruh hebat kepada permintaan rumah masa depan (Belsky, 2009). Peningkatan permintaan pemilikan rumah berpotensi merancakkan pertumbuhan industri perumahan hingga menjadi penyumbang utama pertumbuhan ekonomi negara sekaligus menyumbang peningkatan kualiti kehidupan melalui pemilikan rumah (Deng et al., 2009). Namun demikian, adalah menjadi cabaran untuk mengenalpasti faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah yang dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah kerana setiap masalah adalah berbeza antara isi rumah (Hoek Smit, 2011).

Oleh itu, kajian ini akan merujuk kepada tujuh pembolehubah dalam kemampuan pemilikan perumahan iaitu tahap pendapatan (Linneman et al., 1997; Moore, 1990; Stone, 2006a), perbelanjaan isi rumah (Kutty, 2005; Lerman & Reeder, 1987; Thalmann, 2003), jenis pekerjaan (Gyourko & Linneman, 1993; Sirat et al, 1999; Yates, 2000), tahap pendidikan (Aarland & Nordvik, 2009; Gan et al., 2014) bilangan tanggungan (Belsky, 2009; Bentzien et al., 2012; Clark et al., 1994), bayaran bulanan perumahan (Bourassa, 1996; Kupke & Rossini, 2011) dan tabungan kewangan (Aarland & Nordvik, 2009; Atterhog & Song, 2009; Tan, 2007).

2.4.1 Pendapatan Isi Rumah

Pendapatan bulanan dan aset kekayaan yang dimiliki menjadi faktor utama yang mempengaruhi kemampuan memiliki rumah (Turner & Luea, 2009). Semakin banyak pendapatan bulanan dan aset kekayaan yang dimiliki, semakin tinggi keupayaan seseorang untuk memiliki rumah. Oleh itu, tidak dapat dinafikan golongan berpendapatan tinggi mempunyai peluang yang lebih luas untuk memiliki rumah berbanding golongan berpendapatan rendah (Follain & Ling, 1988; Fu, 2015). Sebaliknya, golongan berpendapatan rendah menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah disebabkan pendapatan bulanan yang kecil dan masalah lain. Apabila berlakunya peningkatan tahap pendapatan, persoalan kemampuan memiliki rumah berubah mengikut citarasa individu (Bourassa, 1996). Dalam erti kata lain, golongan pendapatan tinggi mempunyai pilihan untuk memiliki kediaman yang lebih baik mengikut citarasa tersendiri kerana tidak mempunyai halangan kemampuan. Sebaliknya, golongan berpendapatan rendah yang memiliki pendapatan kecil tidak mempunyai alternatif untuk memilih rumah yang berkualiti disamping tidak

mempunyai banyak pilihan untuk menyewa atau membeli rumah berpatutan di pusat bandar akibat kekangan kewangan (Gyourko, 2003).

Tambahan pula, dengan pendapatan bulanan yang tinggi, golongan berpendapatan tinggi mempunyai lebih banyak pilihan untuk memiliki rumah mengikut citarasa tersendiri. Manakala, golongan berpendapatan rendah yang mempunyai pendapatan bulanan yang kecil menghadapi masalah untuk memiliki rumah. Pendapatan bulanan isi rumah menjadi faktor utama menentukan kemampuan seseorang untuk memiliki rumah (Clark et al., 1994; Moore, 1990). Penentuan kemampuan juga meliputi pengiraan pendapatan individu atau pendapatan isi rumah. Pengiraan kemampuan adalah berbeza dengan ketara sama ada menggunakan pendapatan individu atau pendapatan isi rumah. Pendapatan isi rumah selalunya melibatkan penyertaan wanita bekerja yang turut menyumbang pendapatan. Penyertaan wanita dalam menyumbang pendapatan dapat meningkatkan pendapatan isi rumah dengan lebih cepat berbanding pendapatan individu. Seterusnya meningkatkan kemampuan untuk membayar kos perumahan dan memiliki rumah.

Kemampuan dilihat lebih sukar jika bergantung kepada pendapatan individu atau pendapatan tunggal. Pendapatan individu berdasarkan pendapatan ketua isi rumah (KIR) bagi yang telah berkeluarga. Sebaliknya, pertambahan pendapatan melalui percantuman pendapatan suami dan isteri yang bekerja menggalakkan kemampuan pemilikan rumah (Scalon & Whitehead, 2004). Penggunaan jumlah pendapatan isi rumah cenderung mempercepat proses pemilikan rumah. Selain itu, jumlah pendapatan KIR dan isi rumah lain yang bekerja memberi peluang pemilikan rumah bertahan untuk jangka panjang. Namun begitu, bagi KIR yang telah berusia,

pendapatan isi rumah lain iaitu anak KIR yang tinggal di rumah sama berupaya mengekalkan dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah.

Isi rumah berpendapatan tunggal menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah terutama di bandar utama. Walaupun pemberian subsidi dan insentif kewangan kerajaan untuk membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah di pusat bandar, namun adalah sukar bagi isi rumah yang hanya bergantung kepada pendapatan tunggal. Golongan sebegini terpaksa membuat keputusan untuk memiliki rumah yang lebih jauh dari pusat bandar dan tempat kerja. Misalnya kajian Kupke & Rossini, (2011) mendapati pemilikan rumah lebih sukar di bandar seperti Adelaide, Melbourne dan Brisbane bagi isi rumah yang hanya bergantung kepada pendapatan tunggal. Bukan sahaja di bandar Australia, bahkan isi rumah berkeluarga yang bergantung sepenuhnya kepada pendapatan tunggal terutama di bandar utama Jerman menghadapi masalah kemampuan pemilikan rumah hinggalah menurunkan kadar pemilikan rumah negara tersebut (Bentzien et al., 2012).

Pendapatan juga menjadi kriteria penting untuk melayakkan seseorang mendapat pinjaman perumahan (Linneman & Megbolugbe, 1992). Pendapatan yang diperoleh memberi jaminan kepada institusi kewangan untuk memberikan sejumlah pinjaman perumahan. Di samping itu, pendapatan juga mempengaruhi keputusan dan corak perbelanjaan isi rumah. Secara khususnya, pendapatan bermaksud sejumlah wang yang dibayar kepada seseorang sebagai gaji, upah, faedah yang diberikan oleh majikan, dividen dan faedah, sewa dan royalti. Pendapatan dibahagikan kepada dua jenis iaitu pendapatan tetap dan pendapatan semasa. Pendapatan tetap bermaksud pendapatan yang dijangka diperoleh dalam satu tempoh tertentu. Pendapatan tetap

lebih sesuai digunakan untuk mengukur pendapatan sebenar seseorang (Malpezzi & Stephen K. Mayo, 1987). Hal ini juga disebabkan perbelanjaan isi rumah berdasarkan gaji yang diperoleh sepanjang hayat bukannya berdasarkan pendapatan tahunan.

Pendapatan yang meningkat menggalakkan lebih ramai isi rumah memilih untuk memiliki rumah. Secara tidak langsung, meningkatkan kadar pemilikan rumah di sesebuah negara (Gwin & Ong, 2008). Jumlah unit perumahan awam di US agak kecil menyebabkan kajian lebih memberi tumpuan kepada permasalahan kemampuan penyewa untuk menjadi pemilik. Walaupun demikian, masalah kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah di AS masih diutamakan pihak kerajaan melalui program subsidi perumahan dan bantuan kewangan bagi golongan ini (Gyourko, 2001).

Pendapatan yang diperoleh meliputi pendapatan kasar atau bersih telah menjadi faktor penting untuk menentukan kemampuan pemilikan. Pendapatan yang kecil bukan sahaja menyukarkan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah, malah menyukarkan mereka untuk menyewa rumah. Pembuatan keputusan untuk memiliki rumah adalah berdasarkan pendapatan terutamanya bagi pasangan yang telah berkahwin dan mempunyai tanggungan (Arimah, 1997). Selain itu, aset kekayaan yang dimiliki juga mempengaruhi keputusan pemilikan rumah. Kajian yang menganalisa kemampuan pemilikan rumah kos rendah oleh Norazmawati (2007) mendapati ketiadaan pendapatan tetap dan ketiadaan aset yang boleh dicagarkan menjadi kekangan utama golongan berpendapatan rendah memiliki rumah.

Disamping itu, pengiraan pendapatan juga menjadi isu dalam menentukan kemampuan pemilikan. Timbul isu sama ada untuk menggunakan pendapatan tetap atau jangkaan pendapatan seumur hidup. Pendapatan tetap meliputi pendapatan purata tahunan yang diperoleh sepanjang tempoh bekerja. Pendapatan tetap ini dapat menentukan pendapatan sebenar seseorang dengan lebih tepat (Malpezzi & Stephen K. Mayo, 1987). Walaupun begitu, keputusan pemilikan rumah dibuat oleh seseorang dengan mengambilkira pendapatan tetap dan jangkaan pendapatan masa depan bagi memastikan bayaran bulanan dan keperluan asas lain tidak terjejas. Namun, penggunaan jangkaan pendapatan masa depan menjadikan ukuran kemampuan sukar ditentukan. Tambahan pula, adalah sukar untuk meramalkan tahap pendapatan yang bakal diperoleh pada masa depan. Justeru itu, pendapatan tetap telah diaplikasikan secara meluas untuk mengukur kelayakan individu untuk memperoleh pembiayaan perumahan. Kajian ini juga menggunakan pendapatan tetap untuk menentukan kemampuan pemilikan perumahan awam bagi golongan berpendapatan rendah.

Disamping itu, pendapatan juga bergerak seiring kitaran hayat. Modigliani & Brumberg (1954) merintis kajian perbelanjaan berdasarkan pendapatan sepanjang hayat. Modigliani dan Brumberg (1954) menyebut pendapatan kitaran hayat sepatutnya mengambilkira kekayaan atau aset yang diwarisi, pendapatan semasa dan jangkaan pendapatan akan datang hingga umur persaraan. Dalam teori kitaran hayat ini, pendapatan cenderung meningkat ketika usia muda dan menurun pada usia tua disebabkan usia muda membuka ruang kepada isi rumah menjana pendapatan dan pada usia tua, isi rumah membelanjakan pendapatan yang dikumpulkan semasa

persaraan. Manakala Friedman (1957) merintis kajian perbelanjaan berdasarkan pendapatan tetap.

Selain pendapatan tetap, kekangan kekayaan juga mempengaruhi kemampuan seseorang untuk memiliki rumah. Di AS, kekangan kekayaan lebih dominan mempengaruhi kemampuan pemilikan berbanding kekangan pendapatan (Linneman & Wachter, 1989). Halangan pinjaman adalah perkara penting dalam pemilikan rumah. Halangan pinjaman meliputi halangan pendapatan dan halangan kekayaan. Kekangan aset menyebabkan isi rumah gagal mendapatkan pinjaman dan seterusnya gagal memiliki rumah. Halangan kekayaan menghalang isi rumah mendapatkan pinjaman berikutan kegagalan peminjam meyakinkan pihak bank bahawa mereka berkemampuan membayar ansuran pinjaman. Kekangan aset menyebabkan mereka tidak dapat menjelaskan bayaran pendahuluan yang tinggi (Bourassa, 1995; Al-Homoud et al., 2009).

Pendapatan yang meningkat juga mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Hal ini dibuktikan melalui kajian faktor yang mempengaruhi pemilikan yang dijalankan Lauridsen, Nannerup, & Skak (2008) di 270 majlis perbandaran Denmark. Hasil kajian mereka mendapati pendapatan mempengaruhi pemilikan melalui kebolehan membayar pinjaman rumah secara konsisten oleh isi rumah. Pendapatan yang meningkat menggalakkan lebih ramai isi rumah memilih untuk memiliki rumah. Secara tidak langsung, meningkatkan kadar pemilikan rumah di sesebuah negara (Gwin & Ong, 2008). Sebaliknya, pendapatan yang tidak meningkat memberi impak kepada keadaan pemilikan rumah seperti di Iran. Pendapatan boleh guna isi rumah yang sukar mengalami peningkatan menyebabkan kesukaran pemilikan rumah

ditambah pula harga rumah yang terus meningkat setiap tahun sejak 2004 menjejaskan kemampuan pemilikan isi rumah (Fereidouni, 2012).

Manakala, pendapatan yang minimum turut memberi impak kepada penghuni perumahan awam. Hal ini mendedahkan isi rumah kepada masalah kemampuan memiliki rumah. Pemilik rumah berhadapan risiko untuk mempertahankan unit rumah yang dimiliki. Bagi penyewa pula, pendapatan rendah menyebabkan sewa rumah tertunggak. Isu kemampuan rumah yang dihadapi golongan berpendapatan rendah di perumahan awam lebih kritikal berbanding di perumahan swasta. Hal ini berikutan lebih ramai golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam Ireland menggunakan lebih daripada 30% daripada pendapatan untuk membuat bayaran bulanan perumahan berbanding golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan swasta. Keadaan ini menunjukkan golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan swasta mempunyai pendapatan yang tinggi berbanding golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam Ireland (Winters & Elsinga, 2008).

Selain itu, pengagihan pendapatan memberi pengaruh kepada permintaan rumah. Ketidaksamaan jurang pendapatan yang semakin melebar antara golongan berpendapatan rendah dan golongan berpendapatan tinggi menyebabkan masalah kemampuan kepada golongan berpendapatan rendah. Hal ini disebabkan isi rumah berpendapatan tinggi menguasai perbelanjaan rumah dan mengubah corak perbelanjaan. Corak perbelanjaan rumah yang dikawal oleh golongan berpendapatan tinggi menekan dan menjejaskan kehidupan golongan berpendapatan rendah disebabkan ketidakmampuan mereka menangani kenaikan kos sara hidup (Belsky,

2009). Oleh itu, pemilikan rumah juga semakin sukar menyebabkan kadar pemilikan rumah yang rendah oleh golongan berpendapatan rendah terutama yang mendiami bandar.

Namun sebaliknya, terdapat keadaan yang menunjukkan kadar pemilikan rumah tidak bergerak seiring dengan pendapatan. Ini bermakna lebih tinggi pendapatan, lebih rendah kadar pemilikan seperti yang berlaku di Jerman dan negara Scandinavian (Fisher & Jaffe, 2003). Situasi yang berlaku memberi petunjuk terdapatnya faktor lain yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah selain pendapatan yang memerlukan analisa lebih mendalam untuk memahami isu kemampuan pemilikan rumah terutama oleh golongan berpendapatan rendah di bandar.

Perbelanjaan perumahan melebihi kemampuan isi rumah sama ada penyewa atau pemilik menyebabkan pengurangan perbelanjaan untuk makanan, pakaian, penjagaan kesihatan, pendidikan dan pelaburan modal insan yang seharusnya tidak diabaikan. Misalnya, bagi isi rumah yang berkeluarga, perbelanjaan pendidikan berperanan penting untuk masa hadapan anak. Pendidikan menjadi salah satu kaedah mengeluarkan isi rumah dari putaran ganas kemiskinan (Kutty, 2005). Pengabaian pendidikan anak memberi impak negatif bukan sahaja merugikan anak dan keluarga itu sendiri malah membuka ruang peningkatan masalah sosial (Shlay, 2006) yang berupaya menyumbang kepada peningkatan kadar jenayah di sesebuah komuniti.

2.4.2 Perbelanjaan Isi Rumah

Faktor perbelanjaan bukan perumahan juga merupakan faktor penting yang mempengaruhi kemampuan pemilikan seseorang. Perbelanjaan isi rumah meliputi beberapa kos yang perlu dijelaskan dalam survival kehidupan termasuk makanan, pakaian, kesihatan, pendidikan, pelaburan modal insan (Kutty, 2005), bayaran utiliti (Bentzinger & Cook, 2012) dan kos pengangkutan (Kupke & Rossini, 2011) merupakan perbelanjaan isi rumah setiap hari. Walaupun setiap isi rumah memerlukan perbelanjaan bukan perumahan dalam kehidupan, namun jumlah perbelanjaan dan keutamaan perbelanjaan adalah berbeza mengikut isi rumah. Isi rumah berkeluarga dan mempunyai anak cenderung perbelanjaan ke arah pendidikan anak berbeza bagi isi rumah tidak mempunyai anak.

Perbelanjaan untuk kos pengangkutan antara faktor perbelanjaan yang tidak boleh dielakkan. Kos pengangkutan meliputi bahan api kenderaan, bayaran tol, bayaran tambang untuk pengangkutan awam. Bayaran insurans kenderaan, cukai jalan, kos penyelenggaraan kenderaan persendirian juga antara yang diambil kira dalam kos perbelanjaan untuk pengangkutan. Isi rumah di Australia membelanjakan secara puratanya melebihi 15 peratus daripada pendapatan untuk kos pengangkutan. Perbelanjaan untuk kos pengangkutan di bandar utama seperti Adelaide dijangka melebihi peratusan berkenaan (Kupke & Rossini, 2011). Hal ini menunjukkan perbelanjaan untuk kos bukan perumahan adalah lebih tinggi di kawasan bandar seiring kos sara hidup yang tinggi. Perbelanjaan yang tinggi di bandar bukan sahaja untuk perbelanjaan bukan perumahan malah meliputi perbelanjaan perumahan yang lebih tinggi samada untuk membayar sewa atau ansuran pinjaman bank (Unit Perancang Ekonomi, 2010).

Perbelanjaan isi rumah yang tinggi untuk kos perumahan berpotensi menjejaskan kemampuan pemilikan rumah terutama oleh golongan berpendapatan rendah. Hal ini kerana perbelanjaan untuk perumahan yang berlebihan menyebabkan kekurangan perbelanjaan untuk kos bukan perumahan yang juga tidak sepatutnya diabaikan. Namun disebabkan kemampuan kewangan yang terbatas, isi rumah memilih untuk mengurangkan kos perbelanjaan. Antara langkah yang diambil adalah tinggal berjauhan dari tempat kerja. Sungguhpun demikian, timbul isu jaminan keselamatan dan peningkatan kos pengangkutan (Kutty, 2005). Jika mendiami kawasan bandar pun berhadapan masalah kos pengangkutan yang tinggi seperti di Australia (Kupke & Rossini, 2011) apatah lagi jika isi rumah yang tinggal berjauhan tempat kerja yang perlu berulang alik ke tempat kerja setiap hari di bandar yang tentunya memerlukan kos pengangkutan yang lebih tinggi.

Selain pendidikan, Kutty (2005) juga menekankan kepentingan perbelanjaan bukan perumahan lain seperti makanan, penjagaan kesihatan, latihan dan pusat jagaan kanak-kanak sebagai pelaburan penting isi rumah untuk mengukuhkan kesejahteraan ekonomi. Kemampuan sebenar seharusnya memfokuskan kemampuan isi rumah terhadap perbelanjaan bukan perumahan setelah membayar perbelanjaan perumahan sebagai tempat perlindungan. Tambahan pula, hasil kajian Bentzien et al. (2012) di 16 negeri persekutuan Jerman membuktikan masalah kemampuan untuk memiliki rumah cenderung dipengaruhi faktor perbelanjaan isi rumah. Kajian mereka mendapati majoriti isi rumah mengorbankan sebahagian besar perbelanjaan bukan perumahan untuk memastikan kemampuan memiliki rumah terutama keluarga tunggal. Sehubungan itu, adalah perlu kajian ini memberi fokus kepada perbelanjaan

bukan perumahan isi rumah untuk memastikan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah.

Perbelanjaan bulanan berkait rapat dengan pendapatan bulanan. Perbelanjaan bulanan bagi perumahan dilihat melalui kemampuan menjelaskan ansuran bulanan. Keluarga yang membelanjakan satu per empat daripada pendapatan untuk membayar ansuran rumah dikategorikan berkemampuan memiliki rumah (Hulchanski, 1995), manakala penggunaan pendapatan melebihi pecahan tersebut dianggap tidak berkemampuan memiliki rumah. Hal ini disebabkan penggunaan lebihan pendapatan kepada perumahan hingga mengabaikan keperluan asas lain seperti makanan, minuman, pakaian, pendidikan dan kesihatan yang lebih utama. Ini menunjukkan kajian kemampuan pemilikan rumah juga memberi keutamaan kepada perbelanjaan bukan perumahan dalam mengukur tahap kemampuan pemilikan rumah.

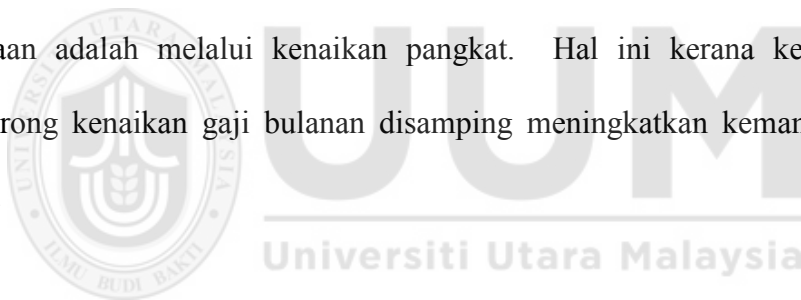
Perbelanjaan bulanan juga berkait rapat dengan corak perbelanjaan. Corak perbelanjaan seseorang akan menentukan jumlah kewangan yang mampu dibelanjakan dalam aspek perumahan dan seterusnya mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah. Kos sara hidup setempat, cara hidup, perbelanjaan untuk keperluan asas (makanan, minuman), bayaran ansuran kenderaan, pelaburan atau pembiayaan lain yang terlibat, dan bilangan tanggungan merupakan antara elemen yang mempengaruhi corak perbelanjaan (Norazmawati, 2007). Corak perbelanjaan juga cenderung kepada cara hidup dan ciri-ciri personaliti isi rumah untuk menentukan perbelanjaan dibuat mengikut keperluan atau kehendak.

Selain itu, bagi isi rumah yang mendiami rumah bersubsidi pula, walaupun kos bayaran perumahan rendah, golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam masih berhadapan masalah kemampuan. Penghuni perumahan awam membelanjakan sebahagian besar pendapatan hanya untuk memenuhi keperluan asas hidup iaitu untuk bayaran rumah, makanan dan pakaian. Bagi golongan warga emas dan kurang upaya yang mendiami perumahan awam, mereka bergantung kepada bantuan kewangan daripada kerajaan untuk memenuhi perbelanjaan bayaran rumah dan keperluan harian (Luffman, 2006). Terdapat juga warga tua yang menggunakan wang tabungan persaraan untuk perbelanjaan harian (Kutty, 2005). Ini selari dengan saranan Modigliani & Brumberg (1954) iaitu perbelanjaan hari tua diambil dari tabungan yang dilakukan ketika isi rumah muda kuat bekerja.

2.4.3 Jenis Pekerjaan

Jenis pekerjaan mempengaruhi kemampuan memiliki rumah. Ini kerana jenis pekerjaan menentukan purata pendapatan yang diperolehi. Pekerja kolar putih lebih berkemampuan memiliki rumah berbanding pekerja kolar biru. Individu yang bekerja sebagai guru, doktor, pegawai polis, pensyarah didapati tidak menghadapi masalah kemampuan yang serius. Sebaliknya, pembantu pejabat, tukang cuci, kerani, buruh binaan menghadapi masalah kemampuan untuk memiliki rumah yang lebih kritikal (Yates et al., 2006). Ini bermakna pekerja mahir mendapat pendapatan yang lebih tinggi daripada pekerja separa mahir. Pekerja separa mahir pula mendapat pendapatan yang lebih tinggi daripada pekerja tidak mahir (Unit Perancang Ekonomi, 2010).

Selain itu, jenis pekerjaan juga menjadi jaminan untuk proses kelulusan pinjaman perumahan dari pihak bank. Hal ini disebabkan pihak bank memerlukan jaminan pekerjaan pemohon untuk memastikan pembayaran balik pinjaman berjalan lancar. Jenis pekerjaan yang stabil telah mendorong kelulusan pinjaman perumahan dan sekaligus peningkatan kemampuan memiliki rumah di 270 majlis perbandaran Denmark (Lauridsen et al., 2008). Bukan sahaja di Denmark, malah pekerjaan yang stabil dan tempoh lama bekerja juga melayakkan ramai pekerja professional memiliki rumah di bandar utama China (Gan et al., 2014). Pihak pemilik rumah juga mengambil kira aspek kestabilan pekerjaan untuk memastikan mereka berkemampuan menjelaskan bayaran ansuran bulanan (Hoekstra et al., 2009). Sehubungan itu, salah satu cara yang digunakan untuk meningkatkan kestabilan pekerjaan adalah melalui kenaikan pangkat. Hal ini kerana kenaikan pangkat mendorong kenaikan gaji bulanan disamping meningkatkan kemampuan memiliki rumah.



Jenis pekerjaan yang tidak stabil dan sentiasa berubah melambatkan proses pemilikan rumah hingga menjadi pemilik pada usia tua (Cameron & Tracy, 1997). Ini kerana jenis pekerjaan yang tidak stabil menjejaskan jumlah pendapatan yang diperoleh. Bahkan, jenis pekerjaan yang tidak stabil menjejaskan konsistensi bayaran bulanan perumahan dan perbelanjaan bukan perumahan. Disamping itu, bagi isi rumah yang bekerja sendiri, mereka mempunyai corak pendapatan yang tidak sekata dan sentiasa turun naik setiap tahun. Oleh itu, isi rumah ini cenderung menggunakan wang tabungan dan meminjam untuk menampung perbelanjaan (Luffman, 2006). Bagi isi rumah yang tidak mempunyai pekerjaan yang stabil,

kemampuan pemilikan mereka juga tidak stabil hingga menyebabkan pemilikan rumah lebih cenderung dilakukan pada usia tua (Gan et al., 2014).

Permintaan untuk jenis pekerjaan di pusat bandar Malaysia juga dijangka terus meningkat berdasarkan jangkaan lebih tiga per empat populasi tinggal di kawasan bandar di Malaysia menjelang tahun 2020. Perkembangan sektor pekerjaan dan peningkatan jumlah penduduk di pusat bandar juga meningkatkan kadar persaingan untuk mendapatkan pekerjaan mahir (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Persaingan mendapatkan pekerjaan didorong keinginan isi rumah meningkatkan kemampuan memiliki rumah dan keinginan penyewa untuk memiliki rumah sendiri melalui jenis pekerjaan yang lebih baik. Bukan sahaja di bandar negara ini, bahkan majoriti bandar menerima pertambahan penduduk untuk memperoleh pekerjaan lebih baik seperti di China (Gan et al., 2014), Australia (Worthington, 2012; Yates et al., 2007) yang juga mengkaji kemampuan dari sudut jenis pekerjaan.

Peningkatan kos sara hidup yang memerlukan perbelanjaan besar (Kutty, 2005) ditambah harga rumah yang semakin meningkat seperti Australia menyebabkan negara itu menjadi salah satu negara yang mempunyai rumah tidak mampu milik di dunia (Worthington, 2012) mempengaruhi tindakan isi rumah untuk meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Sebahagian besar golongan berpendapatan rendah tidak mempunyai kapasiti untuk mengurangkan perbelanjaan rumah. Perolehan pendapatan tetap yang kecil mendorong isi rumah melakukan kerja sampingan untuk memastikan perbelanjaan bukan perumahan tidak terjejas. Perbelanjaan bukan perumahan yang meliputi makanan, pakaian, kos pengangkutan, perbelanjaan pendidikan anak tidak boleh diabaikan isi rumah. Oleh itu, terdapat isi rumah yang

mengambil inisiatif untuk menambah pendapatan melalui kerja sampingan (Luffman, 2006).

Hal ini mendorong tekanan pekerjaan dalam sektor tidak formal terutama di pusat bandar. Sektor tidak formal merangkumi perniagaan dalam bidang pembuatan secara kecil-kecilan sama ada di gerai kaki lima bangunan atau di tapak pasar malam. Perkara ini bermakna sektor ini tidak menggunakan bangunan tetap atau terancang. Selain pekerjaan dalam sektor formal, tekanan pekerjaan dalam sektor tidak formal juga dijangka terus meningkat di pusat bandar menjelang 2020 seiring peningkatan isi rumah menjalankan kerja sampingan untuk mengukuhkan kemampuan memiliki rumah (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Selain itu, perniagaan dalam talian juga menjadi alternatif kepada isi rumah untuk menjalankan kerja sampingan bagi menambah pendapatan. Perniagaan atas talian atau *online* ini antara yang menjadi pilihan disebabkan tidak memerlukan modal yang besar, lebih fleksibel dari sudut masa dan boleh dilakukan di mana-mana sahaja.

Namun demikian, hubungan kekeluargaan dikhuatiri terjejas disebabkan tekanan pekerjaan lebih masa dan pekerjaan sampingan (Yates et al., 2007). Hal ini kerana lebih banyak masa diperuntukkan isi rumah untuk pekerjaan hingga cenderung berlakunya pengabaian terhadap ahli keluarga terutama anak-anak yang memerlukan perhatian dan kasih sayang ibubapa. Kerja secara berlebihan juga berpotensi memberi impak kepada kesihatan fizikal dan emosi isi rumah. Selain memberi impak kepada kesejahteraan keluarga, kebergantungan kepada kerja tambahan dikhuatiri akan terjejas apabila perkembangan ekonomi negara merosot. Isi rumah berpendapatan rendah cenderung terperangkap dalam masalah kemampuan kritikal

apabila hilang sumber pendapatan sampingan (Yates & Gabriel, 2006). Disamping itu, ekonomi yang tidak stabil bukan sahaja menjejaskan kemampuan isi rumah, malah berlaku peningkatan kadar pengangguran hingga membantutkan peningkatan kadar pemilikan rumah negara (Decker & Dewilde, 2010).

Walaupun janaan pekerjaan tetap dan pekerjaan sampingan menyumbang kepada pendapatan yang banyak hingga berupaya mengukuhkan kemampuan isi rumah. Namun, kemampuan pemilikan rumah yang mampan seharusnya mengambilkira pengetahuan dalam menguruskan perbelanjaan secara berhemah. Tanpa pengurusan kewangan yang efektif, isi rumah masih menghadapi masalah kemampuan pemilikan rumah walaupun pendapatan yang diperoleh adalah melebihi perbelanjaan yang diperlukan (Herbert & Belsky, 2006).

2.4.4 Tahap Pendidikan

Tahap pendidikan telah lama digunakan untuk menentukan akses kepada pemilikan rumah. Hal ini berikutan korelasi yang tinggi antara pendapatan dan tahap pendidikan dalam mendorong seseorang memiliki rumah (Goodman, 1988; Haurin, 1991). Disamping itu, tahap pendidikan yang tinggi melahirkan ramai isi rumah yang memiliki rumah dan meningkatkan kadar pemilikan rumah di sesebuah negara (Robinson et al., 2006). Di Malaysia, tahap pendidikan relevan digunapakai untuk menentukan kemampuan pemilikan. Tahap pendidikan yang rendah dapat mencerminkan tahap pendapatan keluarga yang rendah (Mohit & Nazyddah, 2011). Melalui tahap pendidikan yang tinggi, isi rumah mampu mendapat pekerjaan dengan gaji yang lumayan kerana pendapatan isi rumah bergantung kepada kebolehan modal insan atau tahap pendidikan tertinggi isi rumah (Turner & Luea, 2009).

Bukan itu sahaja, tahap pendidikan juga menjadi jaminan penting dan membuka peluang untuk mendapat pekerjaan yang lebih baik. Ini kerana, ketua isi rumah amat memerlukan jaminan dalam pekerjaan yang dilakukan untuk mengelakkan pemberhentian atau kehilangan pekerjaan secara mengejut (Cameron & Tracy, 1997) termasuklah ketika keadaan ekonomi negara tidak stabil. Oleh itu, tahap pendidikan tinggi membuka ruang kepada kestabilan pekerjaan dengan pendapatan tetap yang berpotensi mengelakkan masalah kemampuan pemilikan rumah. Namun sebaliknya, dengan bersandarkan tahap pendidikan rendah, isi rumah di 270 majlis perbandaran Denmark menghadapi masalah kemampuan untuk memiliki rumah (Lauridsen et al., 2008).

Tahap pendidikan telah menjadi satu faktor yang sering digunakan dalam menilai isu kemampuan sejak puluhan tahun lalu. Tahap pendidikan yang rendah menyukarkan pemilikan rumah (Gyourko & Linneman, 1993). Masalah kemampuan yang disebabkan tahap pendidikan yang rendah membelenggu isu perumahan di US. Pendapatan yang rendah bukan sahaja menyukarkan perbelanjaan bukan perumahan malah menyebabkan isi rumah tidak mempunyai baki pendapatan untuk melabur dalam pendidikan. Golongan berpendapatan rendah yang berpendidikan rendah menjadi penyumbang kepada penurunan kadar pemilikan rumah di US pada tahun 90-an (Gyourko et al., 1999). Oleh itu, penekanan kepada pendidikan seharusnya menjadi alat penting untuk menggalakkan pemilikan rumah bagi golongan berpendapatan rendah termasuklah minoriti dan imigran yang menghuni Kesatuan Eropah (Gwin & Ong, 2008).

Namun demikian, adalah tidak dinafikan pasaran buruh mempengaruhi isi rumah untuk memperoleh pekerjaan. Selain itu, tempoh pengangguran mengurangkan kebarangkalian seseorang untuk memiliki rumah. Namun, tempoh ini hanya bersifat sementara dan tidak menjadi halangan besar bagi golongan berpendapatan rendah yang berpendidikan tinggi. Ini kerana peluang untuk mendapat pekerjaan dengan pendidikan tinggi adalah lebih cerah kepada isi rumah berpendapatan rendah. Sehubungan itu, aspek pendidikan memberi implikasi penting terhadap dasar kerajaan untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah bagi golongan berpendapatan rendah (Aarland & Nordvik, 2009). Bukan sahaja pendidikan ketua isi rumah mempengaruhi kemampuan pemilikan, namun sumbangan anak yang berpendidikan tinggi dilihat berupaya meningkatkan kemampuan ketua isi rumah berpendapatan rendah untuk memiliki rumah.

Jumlah pendapatan juga cenderung lebih tinggi bagi isi rumah yang mempunyai pendidikan tahap tertiar, iaitu diploma, ijazah, sarjana dan ijazah kedoktoran. Pendidikan yang tinggi juga membuka peluang isi rumah mempunyai perhubungan sosial yang lebih meluas. Golongan ini cenderung terlibat dalam aktiviti kemasyarakatan di mana penglibatan tersebut menambahkan pengetahuan dan membina jaringan sosial yang mampu memberi kesan positif kepada mereka. Misalnya, perolehan maklumat dan individu sekitar yang memudahkan urusan pembiayaan dan sokongan kewangan untuk memiliki rumah (Norazmawati, 2007). Ini selari dengan dapatan kajian yang dilakukan oleh Gan et al. (2014) yang mendapati tahap pendidikan mempengaruhi pemilikan dan kelayakan pinjaman perumahan di bandar Nanjing China. Hal ini berdasarkan kadar pemilikan rumah di bandar adalah lebih tinggi dari kalangan isi rumah berpendidikan tinggi.

Tahap pendidikan yang lebih tinggi secara amnya bukan sahaja berpotensi mendapat pendapatan yang lebih baik tetapi juga pengetahuan tentang pembiayaan perumahan yang memberi pilihan kepada isi rumah untuk memudahkan mereka mengekalkan pemilikan rumah. Oleh itu, tahap pendidikan yang lebih tinggi dijangka menurun kebarangkalian isi rumah memilih untuk rumah yang disewa (Helderman, 2007). Isi rumah berpendidikan tinggi menjadi pemilik pada kadar yang lebih tinggi daripada isi rumah berpendidikan rendah dalam sampel isi rumah berpendapatan rendah di Norway. Pendidikan tinggi dalam golongan berpendapatan rendah menjadi instrumen penting untuk meningkatkan kemampuan pemilikan melalui memudahkan pinjaman perumahan diluluskan (Aarland & Nordvik, 2009). Melalui pendapatan yang tinggi, akses kepada pinjaman perumahan menjadi lebih tinggi. Oleh itu, pilihan perumahan lebih luas berbanding golongan berpendidikan rendah. Pilihan perumahan yang lebih luas mendorong isi rumah berpendidikan tinggi menghuni rumah yang lebih berkualiti berbanding isi rumah yang berpendidikan rendah (Ibem, 2012 & Tan, 2007).

2.4.5 Bilangan Tanggungan

Faktor bilangan tanggungan meliputi kuantiti atau jumlah isi rumah yang menjadi tanggungan kepada ketua isi rumah. Anak-anak menjadi tanggungan kepada ketua isi rumah yang telah berkeluarga. Hal ini bermakna golongan berkeluarga cenderung kepada memiliki rumah berbanding golongan muda yang belum berkahwin atau pasangan muda yang tidak mempunyai anak. Golongan muda yang berstatus bujang berhijrah dan melakukan mobiliti untuk mencari peluang pekerjaan dengan pendapatan yang tinggi dan lebih cenderung menyewa rumah daripada membeli (Lauridsen et al., 2008). Oleh itu, isi rumah yang sudah berusia menjangkau 40-an

yang cenderung telah berkeluarga memiliki rumah untuk membina kehidupan yang lebih stabil (Atterhog, 2005; Bourassa & Hoesli, 2008).

Selain itu, pertambahan bilangan tanggungan juga memberi petunjuk jangkaan permintaan perumahan awam dari isi rumah berkeluarga yang mempunyai tanggungan. Perubahan bilangan isi rumah diambilkira sebagai elemen terbesar yang mempengaruhi perubahan permintaan rumah (Belsky, 2009). Permintaan perumahan awam di Singapura antara yang mengalami peningkatan apabila banyak isi rumah muda yang berkahwin cenderung tinggal berasingan dengan keluarga untuk membina keluarga dan membesarkan anak sendiri (Tu, 1999). Hal ini juga menunjukkan keputusan pembelian rumah adalah mengikut keperluan isi rumah bagi mereka yang berkeluarga (Gibler & Iii, 2011). Ini selari kecenderungan kajian mengenai bilangan tanggungan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah seperti di Australia oleh Worthington (2012), China oleh Gan et al. (2014) dan di Denmark oleh Lauridsen et al. (2008).

Bagi golongan yang berkeluarga, bilangan tanggungan yang bertambah melalui pertambahan bilangan anak dalam struktur isi rumah meningkatkan keperluan dan keinginan penyewa untuk memiliki rumah sendiri (Bourassa & Hoesli, 2008). Hal ini disebabkan pertambahan bilangan anak mendorong pertambahan ruang yang lebih diperlukan untuk pertambahan ahli keluarga baharu (Atterhog, 2005). Hal ini juga selari dapatan kajian Lauridsen et al. (2008) yang mendapati bahawa isi rumah berkeluarga yang mempunyai lebih daripada seorang anak telah mendorong peningkatan permintaan untuk memiliki rumah di 270 majlis perbandaran Denmark dan sekaligus meningkatkan kadar pemilikan rumah negara (Atterhog, 2005).

Namun demikian, dari satu sudut yang lain, bilangan tanggungan yang ramai menyukarkan isi rumah untuk memiliki rumah. Pertambahan bilangan anak mempengaruhi perubahan corak hidup isi rumah (Arimah, 1992; Atterhog, 2005). Ini kerana pertambahan anak mendorong perubahan corak hidup melalui penjimatan kewangan terutama bagi golongan berpendapatan rendah. Hal ini berikutan perbelanjaan bukan perumahan yang lebih besar diperlukan untuk setiap anak (Atterhog, 2005). Oleh yang demikian, perumahan awam yang disediakan melalui polisi kebajikan Australia membantu golongan berpendapatan rendah yang tidak mampu membeli atau menyewa rumah terutamanya yang memiliki anak yang masih bergantung kepada KIR (Wood & Ong, 2011).

Pemilikan dipengaruhi isi rumah yang mempunyai tanggungan seperti anak kecil yang masih bersekolah dan dibiayai oleh keluarga (Lauridsen et al., 2008). Tanggungan anak ini mengambil kira kanak-kanak yang masih kecil hinggalah remaja yang masih bersekolah dan mendapat pembiayaan kewangan daripada KIR. Selain itu, isi rumah remaja yang tidak bersekolah dan tidak bekerja dianggap sebagai tanggungan KIR. Peningkatan bilangan tanggungan menjadikan kemampuan memiliki rumah semakin sukar terutama kepada keluarga yang mempunyai anak kecil yang bergantung sepenuhnya kepada pendapatan tunggal dan menghuni bandar utama seperti yang berlaku di Jerman. Peningkatan bilangan tanggungan telah menyebabkan golongan berpendapatan rendah di bandar Jerman menghadapi masalah kemampuan memiliki rumah hinggalah kadar pemilikan rumah negara tersebut berada pada tahap rendah (Bentzien et al., 2012).

Pertambahan bilangan isi rumah bukan sahaja meningkatkan perbelanjaan untuk kos sara hidup malah memberi impak kepada pembiayaan perumahan isi rumah terutama golongan berpendapatan rendah. Ini selari kajian faktor sosioekonomi ke atas pemilikan dan kelayakan pinjaman perumahan di bandar China mendapati potensi pemohon pinjaman yang mempunyai saiz isi rumah yang besar adalah tinggi untuk ditolak (Gan et al., 2014). Hal ini disebabkan kebimbangan pihak bank kerana saiz isi rumah besar yang meningkatkan perbelanjaan isi rumah hingga berpotensi menghadapi masalah kemampuan pembayaran balik pinjaman. Manakala, isi rumah berkahwin dan tidak mempunyai anak cenderung tidak menghadapi masalah kemampuan memiliki rumah (Lauridsen et al., 2008).

Selain itu, individu secara relatifnya tidak berkemampuan membuat pilihan rumah disebabkan kitaran kehidupan. Misalnya, pelajar yang tidak berkemampuan memiliki rumah disebabkan sumber pendapatan yang tidak kukuh. Namun pemerksaan modal insan melalui pendidikan dan kemahiran yang diperolehi dapat memastikan mereka berkemampuan memiliki rumah dalam jangka masa sederhana dan jangka masa panjang (Robinson et al., 2006). Hal ini juga bermaksud kemampuan pemilikan rumah bertambah baik apabila bilangan isi rumah yang bekerja telah bertambah. Misalnya, kadar pemilikan rumah di Belgium telah meningkat pada awal 90an disebabkan peningkatan jumlah isi rumah yang bekerja hingga tidak lagi bergantung kepada pendapatan ketua isi rumah sahaja (Decker & Dewilde, 2010). Namun demikian, jika isi rumah berhadapan masalah pengangguran, kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah berpotensi terjejas disebabkan kebergantungan kepada ketua isi rumah (Bramley, 2011a).

Tambahan pula, isu tanggungan yang menghadapi masalah kesihatan dan hilang upaya juga mempengaruhi kemampuan memiliki rumah. Ini kerana perbelanjaan yang tinggi diperlukan untuk kos rawatan, pemulihan dan penjagaan menyebabkan jumlah perbelanjaan isi rumah meningkat (Bramley, 2011a). Oleh itu, bantuan dari sudut kewangan, ubat-ubatan, alatan, pengurangan bayaran rawatan daripada badan berkuasa dan pihak sukarela adalah diperlukan untuk mengurangkan kos perbelanjaan bukan perumahan disamping melancarkan bayaran kos perumahan oleh golongan berpendapatan rendah. Sekiranya bantuan tidak diberikan kepada golongan ini, kemampuan isi rumah semakin terjejas hingga isi rumah cenderung menjual barangan berharga untuk menampung kos rawatan dan menampung perbelanjaan harian seperti yang berlaku di Australia (Yates et al., 2004).

2.4.6 Tabungan

Tabungan merupakan salah satu faktor penting dalam meningkatkan kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah. Namun faktor ini masih memerlukan penganalisan secara mendalam sebagai faktor pilihan dalam kebanyakan kajian kemampuan pemilikan. Atterhog & Song (2009) yang mengkaji mengenai strategi sistematik untuk memastikan kemampuan pemilikan rumah kepada golongan berpendapatan rendah mendapati faktor tabungan dilihat sebagai mekanisme efektif membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah. Walaupun pendapatan yang diterima golongan berpendapatan rendah adalah kecil, namun tabungan yang dilakukan secara konsisten berpanduan teknik tabungan yang berkesan berpotensi mengurangkan masalah kemampuan pemilikan rumah oleh golongan ini. Kajian mengenai tabungan dijalankan oleh beberapa pengkaji seperti

Worthington (2012) di Australia, Bramley (2011b) di England, Gan et al., (2014) di China dan Nwuba et al. (2015) di Nigeria.

Tabungan secara konsisten meringankan beban golongan berpendapatan rendah membayar ansuran rumah terutama apabila berlaku perkara di luar jangkaan seperti masalah kesihatan kritikal kepada salah seorang isi rumah. Dalam situasi kecemasan begini, pembayaran ansuran dan perbelanjaan isi rumah cenderung kurang terjejas jika isi rumah mempunyai tabungan (Bramley, 2011b; Turner & Luea, 2009). Kajian yang dijalankan oleh Bramley (2011b) menjelaskan hubungan yang signifikan antara masalah kemampuan dengan kekurangan tabungan jangka masa panjang bagi golongan berpendapatan rendah. Hasil kajian Bramley (2011b) mendapati tabungan mempengaruhi kemampuan seseorang. Hasil tabungan membantu golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah secara tidak langsung memiliki aset. Namun, tabungan juga bergantung kepada faktor seperti individu yang berkahwin, mempunyai anak dan mempunyai kestabilan pekerjaan. Ini kerana faktor sosioekonomi berkenaan menentukan keupayaan isi rumah untuk melakukan tabungan disamping menentukan kuantiti tabungan samaada sedikit atau banyak (Turner & Luea, 2009).

Negara Eropah giat mempelbagaikan program tabungan perumahan untuk membantu lebih ramai golongan yang menghadapi kekangan kewangan mendapatkan rumah. Program berbentuk tabungan mempunyai potensi besar untuk meningkatkan kemampuan disamping meningkatkan kadar pemilikan rumah di sesebuah negara. Misalnya program galakan tabungan telah membantu menyelesaikan masalah kewangan untuk pembelian rumah bagi golongan muda berstatus bujang di Kanada.

Hal ini memastikan mereka telah memiliki rumah apabila berlaku pertukaran status perkahwinan pada masa hadapan. Program berbentuk tabungan untuk pembelian rumah pertama giat diperluaskan bagi membantu pembeli menjelaskan bayaran pendahuluan yang tinggi (Atterhog & Song, 2009).

Selain itu, program tabungan yang dinamakan *Bauparkassen* diperkenalkan bagi membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah dengan kadar faedah yang lebih rendah. Melalui program ini, peserta dikehendaki menabung sejumlah wang yang ditetapkan setiap bulan dengan kadar faedah terendah hinggalah tabungan mencapai jumlah keseluruhan yang disasarkan untuk pembelian rumah. Program ini mendapatkan sambutan daripada golongan berpendapatan rendah kerana jumlah tabungan semakin meningkat dan membolehkan mereka memiliki rumah. Kekurangan jumlah tabungan menyebabkan masalah kemampuan krtikal di beberapa negara Eropah (Bramley, 2011b).

Pembiayaan kewangan atau pinjaman perumahan di negara maju mendapat capaian meluas, manakala di negara membangun pembiayaan kewangan mula berkembang. Namun demikian, akses pinjaman perumahan adalah rendah di negara berpendapatan rendah. Walaupun terdapat skim kewangan mikro untuk membantu golongan yang tidak mendapat pinjaman, namun jumlahnya hanya kecil di kebanyakan tempat. Secara praktikalnya, golongan miskin membiayai rumah menggunakan tabungan (Porteous, 2011). Misalnya, faktor tabungan sendiri membolehkan sebahagian besar penduduk Afrika Selatan membina rumah atau membiayai rumah. Hanya sebahagian kecil mendapatkan sumber formal seperti bank dan sumber tidak formal seperti ahli

keluarga dan peminjam wang untuk membiayai perumahan. Di kawasan pedalaman pula, pemilikan rumah adalah secara warisan (Collins et al., 2009).

Kebanyakan penduduk di negara membangun telah menggunakan pelbagai instrumen kewangan dan sumber yang berbeza sama ada berbentuk formal atau tidak formal. Namun, sumber formal jarang diakses berbanding sumber tidak formal yang sering diakses untuk mendapatkan jumlah wang yang besar untuk perumahan. Instrumen kewangan berbentuk tabungan, pinjaman atau insuran telah membantu golongan berpendapatan rendah untuk mengatasi masalah kekurangan wang tunai untuk membeli rumah atau memperbaiki rumah sedia ada yang memerlukan jumlah wang yang besar (Porteous, 2011). Selain itu, golongan berpendapatan rendah yang sukar mendapat pembiayaan perumahan cenderung membuat tabungan sendiri disamping meminjam daripada keluarga terdekat dan kawan (Alaghbari et al., 2011). Tambahan pula, tabungan menjadi sumber utama pembiayaan rumah di Nigeria. Hal ini disebabkan kapasiti sektor kewangan perumahan formal yang terhad (Nwuba et al., 2015). Kenaikan harga rumah menjejaskan sektor perumahan di Iran malah golongan berpendapatan rendah mendapat impak yang lebih teruk iaitu pinjaman untuk perumahan menjadi sukar kerana keengganan pihak bank memberi pinjaman kepada golongan berpendapatan rendah terutama yang berkeluarga (Fereidouni, 2012). Oleh itu, tabungan dijadikan alternatif untuk memiliki rumah. Sungguhpun demikian, bagi negara berpendapatan tinggi seperti China yang mempunyai akses pinjaman perumahan secara meluas, namun tabungan perumahan terus digalakkan. Misalnya, Gan et al., (2014) yang mengkaji impak faktor sosioekonomi ke atas pemilikan rumah di bandar Nanjing menegaskan keperluan membuat tabungan

sebagai langkah pengurangan jumlah pinjaman disamping melancarkan akses kepada pinjaman rumah dan meningkatkan kadar pemilikan rumah negara.

Tabungan membawa pengaruh besar dalam proses pemilikan rumah. Hal ini dibuktikan melalui isi rumah di Jordan yang sanggup membelanjakan tabungan seumur hidup untuk membeli rumah tanpa mengira saiz isi rumah dan kitaran hidup (Al-Homoud et al., 2009 ; Al-Omari, 2003). Tabungan mendominasi faktor pemilikan rumah di Asia Tengah seperti Jordan. Hal ini dipengaruhi faktor sosiobudaya masyarakat tempatan terhadap bentuk pembiayaan dan pinjaman daripada institusi kewangan. Secara umumnya, masyarakat di Jordan menolak pinjaman daripada bank atas faktor agama. Sebaliknya, mereka selesa meminjam wang daripada saudara mara, menggunakan wang tabungan atau badan sosial untuk membiayai pemilikan rumah (Al-Homoud et al., 2009). Bantuan dalam bentuk pemberian hadiah atau pinjaman daripada keluarga membantu isi rumah untuk memiliki rumah. Iubapa yang memiliki rumah membuat pertimbangan untuk memberi bantuan kewangan kepada anak untuk memiliki rumah seperti bantuan bayaran pendahuluan rumah. Terdapat iubapa pemilik rumah mengeluarkan tabungan untuk melancarkan pemilikan rumah anak mereka. Namun jika ibu bapa penyewa, sokongan kewangan kepada anak mereka untuk memiliki rumah adalah rendah (Mulder & Smits, 2012).

Tabungan bukan sahaja membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah namun memberi impak jangka panjang. Walaupun golongan berpendapatan rendah kekurangan pendapatan ketika tua akibat tabungan wang pencen yang sedikit, namun cenderung mempunyai aset. Risiko kemiskinan rumah juga adalah rendah kepada

pemilik golongan berpendapatan rendah ketika tua berbanding penyewa golongan berpendapatan rendah yang lebih berisiko terlibat dalam kemiskinan apabila tua (Decker & Dewilde, 2010). Hal ini kerana pemilikan rumah merupakan ekuiti penting sebagai sumber tabungan kepada golongan berpendapatan rendah (Turner & Luea, 2009). Tambahan pula, pemilikan rumah dalam sekitar umur 50 adalah sukar kerana masa yang lebih pendek untuk membayar pinjaman perumahan berbanding pemilikan rumah adalah lebih mudah dilakukan pada waktu muda iaitu lewat 20an dan 30an disebabkan jumlah tabungan yang cenderung bertambah (De Groot et al., 2013).

Namun demikian, pada fasa awal pemilikan, proses tabungan terjejas akibat kos pemilikan rumah yang cenderung lebih tinggi daripada kos sewaan rumah. Hal ini juga mendorong golongan berpendapatan rendah yang telah menjadi pemilik berubah kembali menjadi penyewa disebabkan kemampuan pemilikan rumah yang terjejas (De Groot et al., 2013). Oleh itu, adalah perlu kajian ini menganalisa kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah dari perspektif pemilik untuk membantu golongan ini berupaya mengekalkan pemilikan rumah. Bagi golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah dari pasaran, kejutan pendapatan pada fasa awal pemilikan mendorong mereka keluar dari pemilikan berbanding golongan dari kelas pendapatan lain (Turner & Luea, 2009). Sebaliknya, pemilikan rumah melalui perumahan awam yang mendapat subsidi kerajaan membantu golongan berpendapatan rendah menangani tekanan kemampuan.

Di Malaysia, selain tabungan yang dilakukan sendiri oleh isi rumah melalui agensi kewangan, tabungan melalui potongan gaji pekerja melalui Kumpulan Wang

Simpanan Pekerja (KWSP) juga berupaya membantu pemilikan rumah terutama golongan berpendapatan rendah. Isu kemampuan pemilikan rumah di Malaysia telah mendapat perubahan baharu bermula 1994 apabila kerajaan telah membenarkan penggunaan wang dari KWSP melalui akaun kedua untuk membolehkan pengeluaran untuk memiliki rumah (Mohd Razali Agus, 2002). Pengeluaran simpanan KWSP bukan sahaja untuk pembelian rumah tetapi untuk mengurangkan bayaran bulanan rumah (Tan, 2011). Langkah ini menjadi petunjuk keperluan intervensi kerajaan untuk meliberalisasikan simpanan KWSP sebagai kaedah kepada golongan berpendapatan rendah untuk membiayai bayaran pendahuluan dan bayaran bulanan perumahan. Proses permohonan, pemprosesan dan kelulusan pengeluaran simpanan KWSP dipermudahkan untuk memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah memiliki rumah (Tan, 2009). Pengeluaran simpanan KWSP bukan sahaja meningkatkan kemampuan memiliki rumah dan meningkatkan kadar pemilikan rumah negara (Mohd Razali Agus, 2002) malah memberi manfaat pemilikan rumah kepada isi rumah berpendapatan rendah (Tan, 2007).

Disamping itu, adalah perlu tabungan dilakukan oleh golongan berpendapatan rendah untuk meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Hal ini kerana kemudahan pinjaman kewangan perumahan dari institusi perbankan lebih memihak kepada golongan berpendapatan menengah dan tinggi berbanding golongan berpendapatan rendah di bandar (Mohd Razali Agus, 2002). Namun demikian, tabungan yang dilakukan juga memerlukan isi rumah menguasai ilmu pengurusan dan perancangan kewangan dahulu terutama pada usia muda. Hal ini membolehkan isi rumah mempunyai tabungan yang mencukupi apabila sudah berusia. Ini selari dengan hasil kajian Yates & Gabriel (2006) yang mendapati jumlah tabungan yang kecil

menyebabkan warga emas menghadapi masalah kemampuan perumahan di Australia. Penguasaan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan juga membolehkan tabungan yang banyak dapat dijana dalam masa singkat disamping membantu golongan berpendapatan rendah membezakan keperluan dan kemahuan dalam perbelanjaan. Penguasaan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan juga membuka ruang kepada penyelesaian isu kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah.

2.4.7 Bayaran Bulanan Perumahan

Kemampuan juga dimaksudkan sebagai kecukupan untuk memenuhi keperluan asas isi rumah setelah membayar kos perumahan. Kos perumahan meliputi bayaran ansuran, penyelenggaraan dan cukai harta tanah. Penanda aras kemiskinan juga diukur berdasarkan kedudukan kewangan isi rumah setelah membayar kos perumahan (Bourassa, 1996). Golongan berpendapatan rendah mengalami masalah kemampuan jika pendapatan yang diperoleh tidak cukup untuk membayar ansuran rumah dan tidak dapat menampung perbelanjaan keperluan asas dalam survival kehidupan. Oleh itu, adalah perlu kemampuan mengambil kira bayaran bulanan perumahan untuk memastikan kemampuan dicapai untuk kos perumahan dan kos bukan perumahan.

Bayaran bulanan perumahan juga menjadi elemen penting dalam mengukur kemampuan. Pengukuran kemampuan melibatkan pendapatan dan kos perumahan yang terlibat. Isi rumah dikategorikan berkemampuan apabila membelanjakan satu per empat daripada pendapatan yang diperoleh untuk kos perumahan. Sebaliknya, isi rumah dikategorikan tidak berkemampuan jika membelanjakan pendapatan melebihi

satu per empat untuk perumahan kerana menjejaskan perbelanjaan untuk keperluan lain. Namun, nisbah ini berbeza disebabkan faktor persekitaran sosial seperti peningkatan kos sara hidup (Huchanski, 1995). Konsep kemampuan bagi golongan berpendapatan rendah sepatutnya memastikan harga rumah berpatutan dengan sewa atau ansuran perumahan. Sewa atau ansuran tidak lebih daripada 30% daripada jumlah pendapatan. 30% merangkumi air, gas, elektrik, kumbahan, dan utiliti lain. Apabila kos bulanan rumah melebihi 30% hingga 35% daripada pendapatan isi rumah, maka perumahan tersebut dianggap mahal untuk isi rumah (Norazmawati, 2007).

Penyewa dianggap berkemampuan jika tidak menghabiskan lebih daripada 30% daripada pendapatan pada kos perumahan, termasuk utiliti. Hal ini bermakna, jika satu keluarga memperuntukkan kurang daripada 30% pendapatan termasuk utiliti dan cukai kepada rumah sewa, rumah itu adalah berpatutan. Manakala untuk pemilik rumah, bayaran ansuran yang berpatutan adalah 25% daripada pendapatan isi rumah, yang membolehkan 5% daripada pendapatan untuk kos lain, seperti cukai, insurans, utiliti dan penyelenggaraan. Had kemampuan yang digunakan secara meluas ialah kos perumahan tidak melebihi 30 peratus daripada perbelanjaan isi rumah (Paris, 2007).

Kelancaran bayaran bulanan pinjaman perumahan adalah perlu dalam memastikan kemampuan pemilikan rumah. Namun, apabila berlaku perkara di luar jangkaan seperti masalah kesihatan kritikal kepada salah seorang isi rumah, bayaran bulanan berpotensi terjejas. Oleh itu, tabungan yang dilakukan secara konsisten berupaya meringankan beban golongan berpendapatan rendah membayar pinjaman perumahan.

Dalam situasi kecemasan begini, bayaran bulanan perumahan sukar terjejas jika isi rumah mempunyai tabungan (Bramley, 2011b).

Jumlah bayaran bulanan unit perumahan awam di kawasan bandar juga berbeza dengan kawasan luar bandar. Isi rumah yang mahukan bayaran bulanan perumahan yang rendah terpaksa membuat pilihan sukar untuk tinggal lebih jauh daripada tempat kerja. Bayaran bulanan rumah yang tinggi di bandar Sydney menyebabkan pekerja menempuh perjalanan panjang ke tempat kerja kerana tidak mampu membayar kos perumahan yang tinggi di Sydney. Namun, dalam situasi begini pengiraan teliti bagi kos bukan perumahan iaitu kos pengangkutan perlu dipertimbangkan sewajarnya (Kupke & Rossini, 2011). Hal ini juga menggambarkan kepentingan mengambilkira aspek kos perumahan dan kos bukan perumahan dalam menentukan tahap dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah terutama golongan berpendapatan rendah.

Bayaran perumahan antara kos perumahan terbesar yang ditanggung golongan berpendapatan rendah. Walaupun demikian, pemilikan rumah telah membantu golongan berpendapatan rendah mengurangkan kos perumahan berbanding golongan berpendapatan rendah yang menyewa. Buktinya, kos perumahan yang tinggi ditanggung oleh penyewa rumah yang terdiri daripada golongan berpendapatan rendah di US antara tahun 2003 hingga 2011 jika dibandingkan golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah (Riley et al., 2013). Tempoh sebegini sememangnya membuka peluang kepada golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah sekaligus meningkatkan kadar pemilikan rumah negara. Namun

sebaliknya apabila kos pemilikan rumah mahal berbanding kos sewa, keinginan isi rumah untuk memiliki rumah juga cenderung berkurangan (De Groot et al., 2013).

Tambahan pula, isu kemampuan rumah adalah berbeza antara perumahan awam dan perumahan swasta. Isu kemampuan perumahan yang dihadapi golongan berpendapatan rendah di perumahan awam lebih kritikal berbanding di perumahan swasta. Hal ini berikutan lebih ramai golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam menggunakan lebih daripada 30% daripada pendapatan untuk bayaran perumahan berbanding yang menghuni perumahan swasta (Winters & Elsinga, 2008). Keadaan ini memberi petunjuk isu kemampuan golongan berpendapatan rendah dalam kalangan pemilik perumahan awam sememangnya perlu diberi perhatian. Walaupun perumahan awam sinonim dengan subsidi kerajaan untuk membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah namun masih terdapat faktor sosioekonomi dan faktor lain yang mempengaruhi kemampuan pemilikan seharusnya diambil kira dalam mengkaji dan mengatasi isu kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah.

2.5 Teori Motivasi dalam Kemampuan Pemilikan Rumah

Konsep motivasi merangkumi pelbagai bidang yang sangat luas termasuk motivasi dalam perumahan. Konsep motivasi dikembangkan dan diaplikasi dalam pelbagai bidang untuk memberi penjelasan tentang perlakuan atau tingkah laku individu dalam sesuatu keadaan. Konsep motivasi dianggap penting untuk menjustifikasikan pemilikan rumah (Tan, 2007). Dalam kajian ini, motivasi perumahan dilihat dari sudut motivasi isi rumah untuk memastikan kemampuan pemilikan rumah dicapai ke arah menikmati manfaat pemilikan rumah.

Walaupun kebanyakan teori motivasi cenderung melibatkan kajian berkaitan prestasi pekerja dan organisasi kerja, namun teori motivasi juga diaplikasi dalam bidang ilmu lain seperti perumahan. Pengembangan teori untuk diaplikasi dan diadaptasi dalam kerangka perumahan seperti kajian manfaat pemilikan rumah oleh Atterhog (2005), Shlay (2006), Tan (2007) dan Turner & Luea (2009) membuka ruang perbincangan kajian kemampuan pemilikan rumah dengan lebih mendalam kerana menghubungkan proses individu ke arah pemilikan rumah yang menjadi matlamat utama isi rumah berkeluarga.

Konsep motivasi melibatkan dua pendekatan utama iaitu pendekatan kandungan '*content approach*' dan pendekatan proses '*process approach*'. Pendekatan kandungan menekankan 'apa' yang memberi motivasi kepada individu manakala pendekatan proses menekankan 'mengapa' dan 'bagaimana' proses motivasi berlaku. Antara teori dalam *content approach* ialah Teori Hirarki Keperluan oleh Maslow, Teori Dua Faktor oleh Herzberg, Teori Keperluan Kepada Pencapaian oleh McClelland dan Teori ERG oleh Clay Alderfer. Manakala, antara teori dalam *process approach* ialah Teori Jangkaan atau *Expectancy* oleh Victor Vroom, Teori Pengukuhan atau *Reinforcement* oleh Skinner (Robbin, Bergman, Stagg & Coulter, 2006).

2.5.1 Pendekatan Kandungan

i. Teori Hirarki Keperluan oleh Maslow

Teori motivasi bercorak keperluan diperkenalkan oleh Abraham Maslow. Maslow membahagikan keperluan setiap individu kepada lima peringkat atau hirarki. Peringkat paling bawah ialah keperluan fisiologi. Pada peringkat ini, individu akan

memenuhi keperluan asas dalam kehidupan manusia terlebih dahulu sebelum berusaha memenuhi keperluan yang lebih tinggi. Peringkat kedua ialah keperluan keselamatan. Keperluan ini merangkumi keperluan individu kepada keselamatan dari bahaya dan ancaman serta kestabilan sebagai jaminan masa depan. Peringkat ketiga ialah kasih sayang. Pada peringkat ini, individu mempunyai keperluan untuk merasa kasih sayang, keseronokan dan persahabatan. Peringkat keempat ialah keperluan kepada penghormatan diri. Individu pada peringkat ini berusaha mendapatkan pengiktirafan, kedudukan, harga diri dan penghormatan. Manakala peringkat kelima ialah kepuasan diri. Peringkat kelima ialah peringkat paling tinggi iaitu keperluan kepada kepuasan dari sudut emosi, jasmani, spiritual, psikologikal dan intelek (Maslow, 1954).

Selain itu, teori keperluan Maslow dianggap permulaan untuk memahami persoalan dalaman individu berkaitan proses motivasi. Teori keperluan Maslow juga menekankan pentingnya untuk memenuhi keperluan peringkat terendah terlebih dahulu sebelum peringkat yang lebih tinggi. Ini bermakna kepentingan sesuatu keperluan bergantung kepada sejauhmana keperluan yang lebih rendah telah dipenuhi. Individu juga tidak berusaha memenuhi keperluan peringkat yang lebih tinggi jika keperluan asas tidak dipenuhi terlebih dahulu. Oleh itu, hirarki keperluan ini dianggap proses dinamik yang berterusan dari hirarki bawah hingga mencapai hirarki paling tinggi.

ii. Teori Existence, Relatedness and Growth

Teori Existence, Relatedness and Growth (ERG) ini diperkenalkan oleh Clay Alderfer (1969). Teori ERG merupakan ringkasan kepada teori keperluan Maslow.

Berbanding Maslow yang membahaskan keperluan individu kepada lima peringkat, Alderfer meringkaskan keperluan tersebut kepada tiga aspek sahaja iaitu kewujudan *Existence Needs*, perhubungan *Relatedness Needs* dan pertumbuhan *Growth Needs* (Alderfer, 1969). Aspek kewujudan memfokuskan keperluan individu kepada kebendaan dan kesejahteraan hidup sebagai asas. Aspek perhubungan pula memfokuskan kepada keperluan tentang kewujudan dan pengekal hubungan dengan orang sekeliling. Manakala aspek pertumbuhan memfokuskan keperluan untuk memberi sumbangan dan mengoptimumkan potensi diri (rujuk Rajah 4.1).

Rajah 2.1

Perbandingan Teori Maslow dan Teori ERG

| Maslow | ERG |
|------------------------------|--------------------|
| <i>Physiological</i> | <i>Existence</i> |
| <i>Safety material</i> | |
| <i>Safety interpersonal</i> | <i>Relatedness</i> |
| <i>Love (belongingness)</i> | |
| <i>Esteem-interpersonal</i> | <i>Growth</i> |
| <i>Esteem-self confirmed</i> | |
| <i>Self-actualization</i> | |

Sumber: Alderfer (1969)

Berdasarkan jadual kedua-dua teori keperluan, keperluan keselamatan dipisahkan oleh Alderfer iaitu ancaman fizikal individu dimasukkan dalam aspek *existence* manakala ancaman psikologi dimasukkan bersama-sama kasih sayang dalam aspek *relatedness*. Aspek *relatedness* juga merangkumi keperluan *esteem* yang menunjukkan keperluan penghormatan daripada individu lain. Disamping itu, teori keperluan Maslow menekankan keperluan untuk memenuhi keperluan peringkat bawah dahulu sebelum bergerak untuk memenuhi keperluan peringkat seterusnya. Hal ini selari dengan saranan Alderfer yang merujuk keadaan perubahan tingkahlaku mengikut susunan peringkat iaitu peningkatan kepuasan, *satisfaction-progression*

individu. Bukan itu sahaja, Alderfer turut menambah keadaan kemerosotan kekecewaan atau *frustration-regression* yang merujuk kepada keadaan kegagalan individu mencapai peringkat keperluan yang lebih tinggi hingga individu berusaha kembali memenuhi keperluan yang rendah.

iii. Teori Keperluan kepada Pencapaian *McClelland's Achivement Theory*

Teori keperluan kepada Pencapaian McClelland (1961) menerangkan tiga keperluan utama untuk pencapaian individu iaitu *need for achivement*, *need for affiliation* dan *need for power*. *Need for achivement* menjelaskan keperluan individu untuk mencapai matlamat tertentu. Individu cenderung melaksanakan tanggungjawab dan tugas yang sukar untuk mencapai kejayaan. Seterusnya ialah *need for affiliation* iaitu keperluan untuk mewujudkan jaringan komunikasi dan kefahaman dengan individu lain hingga mudah diterima orang sekeliling. Keperluan ketiga ialah *need for power*. Individu cenderung berkeinginan mempengaruhi dan mengawal orang sekeliling. Kepuasan diperoleh apabila dapat menggunakan kuasa yang dimiliki untuk mengawal orang lain. Teori ini juga menekankan pengaruh persekitaran yang berperanan penting untuk meningkatkan pencapaian individu.

iv. Teori Dua Faktor Herzberg

Teori Herzberg (1966) ini memfokuskan kepada faktor yang mempengaruhi tindakan individu. Frederick Herzberg membahagikan dua faktor utama yang mempengaruhi individu iaitu *hygiene* dan *motivator* setelah menjalankan kajian hubungan antara tahap kepuasan kerja dengan produktiviti. Kajian berkaitan tahap kepuasan ini dijalankan ke atas 228 jurutera dan akauntan untuk menentukan faktor yang mempengaruhi tahap kepuasan dan ketidakpuasan bekerja. Terdapat beberapa faktor

motivator yang mempengaruhi kepuasan individu iaitu pencapaian, kemajuan diri, pengiktirafan, corak kerja. Faktor *motivator* dianggap penggerak yang berupaya meningkatkan motivasi individu. Manakala faktor yang menjadi penghalang kepuasan individu ialah faktor *hygiene*. Faktor ini merangkumi keadaan persekitaran, pengurusan, rakan sekerja, kestabilan dan jaminan kerja. Faktor *hygiene* berupaya memberi pengaruh negatif dan ketidakpuasan kepada individu. Oleh itu, faktor *motivator* diperlukan untuk merangsang prestasi dan motivasi individu untuk memperoleh hasil yang positif.

2.5.2 Pendekatan Proses

i. Teori *expectancy* oleh Vroom (1964)

Teori jangkaan atau *expectancy* juga dinamakan Teori *Valence, Instrumentality Expectancy* (VIE). Teori jangkaan ini melibatkan tingkahlaku manusia dan merupakan teori motivasi dalam bentuk proses. Teori jangkaan dipelopori oleh Victor Vroom yang seterusnya dikembangkan oleh pakar motivasi seperti Lyman Porter dan Edward Lawler. Teori yang dipelopori oleh Vroom ini menerangkan tingkahlaku individu ke arah mencapai jangkaan hasil diingini daripada tingkahlaku tersebut. Jangkaan hasil yang bakal diperoleh menjadi motivasi kepada individu untuk meningkatkan prestasi kerja.

Expectancy dianggap kepercayaan terhadap usaha untuk mencapai hasil peringkat pertama atau *first order outcome*. *Instrumentality* pula perspektif terhadap perhubungan antara hasil peringkat pertama dengan hasil peringkat kedua iaitu *second order outcome*. Hasil peringkat kedua berbentuk positif atau negatif bergantung kepada hasil peringkat pertama. Tambahan pula, *valence* adalah ukuran

yang diberi untuk hasil peringkat pertama atau peringkat kedua yang mempengaruhi keputusan individu. Secara ringkasnya, teori ini meletakkan motivasi seseorang bergantung kepada usaha dan tingkahlaku untuk mencapai sesuatu yang diinginkan. Melalui matlamat yang ingin dicapai, individu lebih bermotivasi dan berusaha meningkatkan prestasi.

ii. Teori Pengukuhan *Reinforcement Theory*

Teori yang dijalankan oleh B.F. Skinner menumpukan tingkah laku individu dipengaruhi impak langsung tingkahlaku tersebut. Pengukuhan tingkahlaku secara positif mendorong tingkahlaku positif tersebut diulangi. Ini bermakna tingkahlaku individu ditentukan daripada ganjaran atau hukuman yang diperoleh. Teori Pengubahsuaian Tingkahlaku *Behaviour Modification Theory* dan Maklum balas Prestasi dan Pengukuhan Positif *Performance Feedback and Positive Reinforcement* adalah dua bentuk tingkahlaku individu (Skinner, 1969).

2.6 Rumusan Bab

Kemampuan pemilikan dipengaruhi oleh pelbagai faktor yang berbeza bagi setiap isi rumah. Isi rumah juga tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor dalam menentukan kemampuan tetapi melibatkan kombinasi beberapa faktor. Malah, penelitian faktor kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah dianggap penting kerana golongan berpendapatan rendah lebih sukar memiliki rumah berbanding kelas pendapatan lain. Seterusnya, pengukuran kemampuan menggunakan kaedah ukuran inklusif membolehkan dapatan yang tepat tentang tahap kemampuan isi rumah berpendapatan rendah disamping berupaya memberi maklumat kepada pembuat

dasar mengenai bentuk bantuan diperlukan kumpulan sasaran yang menghadapi masalah kemampuan.



BAB KETIGA

SENARIO PERUMAHAN AWAM GLOBAL

3.1 Pengenalan

Bab ini memperincikan makna dan konsep perumahan awam yang diaplikasi dalam konteks tempatan dan antarabangsa. Terdapat perbezaan istilah yang digunakan dalam menerangkan perumahan awam di negara yang berlainan. Istilah khusus yang diaplikasi memberi gambaran jelas mengenai fenomena perumahan awam secara global. Pendekatan perumahan awam masih bermatlamat membantu golongan yang kurang berkeupayaan dari sudut kewangan untuk mendapat akses kepada unit perumahan sama ada untuk dimiliki atau disewa.

Konsep perumahan awam secara umumnya mengelakkan penduduk setempat terjerumus dalam kemiskinan disamping memberi peluang kepada golongan yang memerlukan ini untuk meningkatkan kualiti kehidupan dari pelbagai sudut. Bab ini menerangkan perumahan awam dalam konteks negara Eropah, Asia dan tempatan disamping menyentuh pendekatan sesebuah negara terhadap aspek perumahan awam. Kajian ini juga menerangkan penyediaan dan pemilikan perumahan awam.

3.2 Perumahan Awam: Definisi dan Konsep

Istilah perumahan awam digunakan secara meluas di pelbagai negara. Oleh itu, adalah penting untuk menerangkan konsep dan definisi perumahan awam secara jelas mengikut skop kajian disamping melihat konsep perumahan awam global.

3.2.1 Definisi Operasional

i. Golongan berpendapatan rendah

Golongan berpendapatan rendah ditakrifkan mengikut jumlah pendapatan bulanan iaitu merujuk kepada mereka yang berpendapatan kurang daripada RM 2,000 sebulan (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Namun berdasarkan Rancangan Malaysia Kesebelas dalam tempoh 2016 hingga 2020, pendapatan untuk golongan berpendapatan rendah atau dikenali dengan isi rumah berpendapatan 40% terendah (B40) secara purata berjumlah RM2,537 yang melibatkan kira-kira 2.7 juta isi rumah (Unit Perancang Ekonomi, 2015). Namun menurut bajet 2016, isi rumah 40% terendah berpendapatan purata RM2,300 sebulan.

ii. Perumahan awam

Perumahan awam disediakan kepada isi rumah dan keluarga yang berpendapatan tidak melebihi RM2500 sebulan. Dalam proses penyediaan perumahan awam, pihak kerajaan menanggung subsidi antara 30% hingga 75% daripada jumlah kos pembinaan. Keluasan unit perumahan awam kira-kira 700 kaki persegi yang dijual pada harga RM42000 kepada yang berkecukupan di bawah skim perumahan awam bandar oleh JPN. Perumahan awam di Malaysia diuruskan oleh beberapa kementerian dan agensi. Misalnya, Kementerian Luar Bandar dan Wilayah, JPN,

DBKL, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), Unit Penyelarasan Pelaksanaan (ICU) (Unit Perancang Ekonomi, 2010).

Penyediaan dan pengurusan perumahan awam berdasarkan kementerian dan agensi yang berbeza menyebabkan wujud perbezaan istilah dalam mentafsirkan perumahan awam. Perbezaan istilah digunakan oleh kementerian dan agensi disebabkan kepelbagaian program yang diperkenalkan untuk membantu golongan berpendapatan 40% terendah mendapat akses kepada rumah. Setiap kementerian dan agensi mempunyai program perumahan tersendiri sama ada di bandar dan luar bandar dengan syarat permohonan tertentu. Namun demikian, persamaan antara kesemua program perumahan ialah membantu pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah. Walaupun terdapat pelbagai program perumahan awam, kajian ini hanya memfokuskan perumahan awam yang diuruskan oleh DBKL untuk menganalisa tahap kemampuan pemilikan rumah dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah.

3.2.2 Perumahan Awam di Eropah

Perumahan sosial didefinisikan dalam pelbagai sudut di Eropah, namun secara keseluruhannya menjurus kepada perumahan yang mampu milik dan berkualiti. Perumahan sosial diperlukan untuk memenuhi permintaan golongan yang mudah terjejas akibat perubahan sistem pasaran (Winters & Elsinga, 2008). Manakala, Demographia (2015) mengkhususkan definisi perumahan sosial sebagai rumah mampu milik yang disediakan kepada golongan berpendapatan rendah. Perumahan sosial disediakan untuk membantu golongan berpendapatan rendah mendapat akses

kepada perumahan sebagai asas tempat tinggal dan mengatasi masalah kemampuan golongan ini yang tidak mampu mendapatkan rumah melalui pasaran.

Golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan sosial terdiri daripada ibu atau bapa tunggal, individu yang hidup sebatang kara, golongan etnik minoriti dan penganggur jangka panjang (Winters & Elsinga, 2008). Misalnya, perumahan awam UK yang kebanyakan golongan berpendapatan rendah ialah dari kalangan ibu atau bapa tunggal (Clarke & Monk, 2011). Disamping menyediakan tempat tinggal, penyediaan perumahan sosial dapat mengelakkan golongan berpendapatan rendah menjadi gelandangan dan mengurangkan pembinaan petempatan tidak sah atau setinggan terutama di bandar.

Manakala dari sudut pengurusan perumahan sosial, terdapat pelbagai pendekatan dan polisi yang diaplikasi negara Eropah dalam penyediaan perumahan sosial. Kerajaan pusat di Austria, France, Finland, Poland, Belgium, Jerman, Itali memainkan peranan penting dalam menyediakan dan mengurus perumahan sosial. Hal ini dilaksanakan untuk memastikan golongan berpendapatan rendah tidak tercicir dalam mendapatkan rumah melalui polisi kebajikan perumahan. Kerajaan pusat menitikberatkan aspek pemilikan rumah bagi penduduk setempat. Walaupun terdapat penyertaan organisasi swasta dalam menyediakan unit perumahan sosial, namun dipantau melalui sistem peraturan yang ketat (Ingaramo & Sabatino, 2011). Pemantauan dilakukan untuk mengelakkan organisasi swasta mengenakan kadar bayaran yang tinggi hingga menjejaskan kemampuan golongan berpendapatan rendah.

Perumahan awam di US pula dianggap suatu eksperimen sosial tidak formal yang berjaya melalui usaha untuk membasmi setinggan dan menempatkan kumpulan pekerja miskin dan warga tua sejak 30 tahun lalu. Pihak berkuasa perumahan awam menempatkan golongan berpendapatan rendah di perumahan sosial sebelum perlahan-lahan menukarkan tanggungjawab perumahan sosial kepada tuan tanah swasta, pemaju swasta dan pelabur swasta dan siri perkongsian swasta awam sejak 1990. Penyediaan perumahan awam dibahagikan kepada kategori tertentu. Misalnya, perumahan awam di Chicago yang melibatkan perumahan awam untuk isi rumah berkeluarga dan warga emas dan orang kurang upaya. Penyediaan perumahan awam yang bermula sejak 1940 di Chicago telah menurun pada 1990. Plan Transformasi Chicago yang diperkenalkan pada 2000 telah memusnahkan sebahagian besar unit perumahan awam dan ditukar kepada bentuk pemberian baucar (Vale & Freemark, 2012).

Walaupun pada permulaannya, program perumahan awam di US berjaya mengatasi masalah kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah, namun pengurangan jumlah perumahan awam oleh pihak berkuasa membuka ruang permasalahan kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah bertambah serius. Selain pengurangan penyediaan perumahan awam, Vale & Freemark (2012) turut menjelaskan isu kecekapan pengurusan perumahan awam dan stigma masyarakat yang mengaitkan perumahan awam sebagai kediaman paling miskin di bandar US menyebabkan golongan berpendapatan rendah terus dihipit masalah kemampuan perumahan.

Tambahan pula, peruntukan untuk perumahan sosial semakin berkurangan iaitu pihak kerajaan US hanya membelanjakan kira-kira 1 peratus untuk perumahan sosial dan hal ini menjadikan US dan Kanada menjadi negara paling kecil peruntukan perumahan sosial antara negara Eropah (Hulchanski, 2002). Sebaliknya, badan bukan kerajaan (NGO) memainkan peranan penting dalam membantu golongan berpendapatan rendah di negara Eropah untuk mendapatkan akses kepada sewaan dan pembelian rumah (Silverman, 2009). Contohnya, Netherlands, Denmark dan Sweden menguruskan sektor perumahan sosial melalui kumpulan aktivis sosial. Permintaan penduduk setempat terutamanya golongan berpendapatan rendah untuk mendapatkan rumah memberi pengaruh besar kepada bekalan perumahan negara dari sudut harga dan kualiti rumah (Winters & Elsinga, 2008; Ingaramo & Sabatino, 2011).

Selain itu, majoriti perumahan sosial di Scotland disediakan oleh persatuan perumahan dan majlis perumahan. Majlis perumahan berperanan menetapkan bayaran sewa. Persatuan perumahan pula ialah badan amal yang terlibat sebagai sukarela untuk membantu golongan berpendapatan rendah dan penduduk miskin mendapatkan rumah untuk disewa. Kebanyakan ahli persatuan merupakan pakar dalam industri perumahan. Persatuan bertindak menjaga keselamatan dan hak penyewa daripada ditindas (Gibb, 2011; Schwartz, 2011). Penglibatan aktif persatuan perumahan secara tidak langsung mengurangkan golongan berpendapatan rendah menjadi gelandangan disamping memantau aspek kemampuan perumahan golongan ini untuk perhatian pihak berkuasa.

Bagi England yang mewakili 84% dari populasi United Kingdom, kebanyakan perumahan untuk golongan berpendapatan rendah di UK disediakan dan diurus oleh badan NGO (Schwartz, 2011). Namun, pihak berkuasa tempatan masih memainkan peranan dalam penyediaan perumahan sosial. Perumahan sosial disediakan untuk memenuhi keperluan golongan yang kurang berkemampuan untuk mendapatkan perumahan yang berkualiti (Fitzpatrick & Stephens, 2007). Pihak berkuasa juga memantau pengurusan perumahan sosial oleh badan NGO untuk memastikan unit rumah yang disediakan mengikut kemampuan golongan berpendapatan rendah dan tidak mengabaikan kualiti perumahan walaupun ditawarkan dengan kadar yang rendah.

Tambahan pula, negara yang bergantung kepada mekanisme pasaran seperti UK, Perancis, Ireland, Sepanyol memperuntukkan akta bagi membantu golongan berpendapatan rendah yang mudah terjebak dalam kemiskinan. Polisi kerajaan menyediakan subsidi khusus kepada golongan berpendapatan rendah menyewa unit perumahan sosial disebabkan golongan ini tidak mampu bersaing untuk mendapatkan rumah dalam sistem pasaran sedia ada. Oleh itu, intervensi kerajaan amat diperlukan untuk memenuhi permintaan perumahan daripada golongan ini (Ingaramo & Sabatino, 2011). Perumahan awam di Sepanyol disediakan untuk dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah dan sederhana (Hoekstra et al., 2009). Walaupun sektor perumahan didominasi oleh pasaran, namun peruntukkan akta dan intervensi kerajaan dalam perumahan sosial membolehkan kemampuan golongan berpendapatan rendah tidak terjejas teruk akibat kemampuan golongan berpendapatan rendah yang terbatas untuk pembayaran kos perumahan dan kos bukan perumahan.

Terdapat sedikit perbezaan dalam penyediaan perumahan sosial di negara Eropah, namun tiada istilah khusus untuk mendefinisikan perumahan sosial. Kriteria yang sering diaplikasi dalam konsep perumahan sosial ialah pemilik unit perumahan sama ada pihak berkuasa tempatan atau organisasi sukarela, penyedia unit perumahan, bayaran sewa di bawah paras pasaran dan perolehan subsidi oleh penghuni perumahan yang menghadapi masalah kewangan (Whitehead dan Scanlon, 2007). Walaupun terdapat sedikit perbezaan, namun penyediaan perumahan sosial mempunyai kesamaan tujuan iaitu menyediakan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah iaitu golongan yang mudah terjejas akibat perubahan pasaran. Bukan itu sahaja, perumahan sosial menjadi antara langkah mengatasi isu kemampuan pemilikan yang dihadapi golongan berpendapatan rendah.

Selain itu, dari sudut manfaat atau kebaikan, perumahan sosial di Eropah telah memberi banyak manfaat kepada golongan berpendapatan rendah. Contohnya, perumahan sosial di UK bukan sahaja memenuhi keperluan golongan berpendapatan rendah, malah mencakupi keperluan golongan termiskin. Unit perumahan sosial di UK kebanyakannya didiami ibu tunggal, warga emas yang menghadapi masalah kesihatan serta isi rumah yang tidak berpendidikan hingga menghadapi kesukaran mendapatkan pekerjaan untuk menyara hidup (Monk, 2009). Manfaat yang diterima penghuni perumahan awam selari dengan Schwartz (2011) yang menerangkan UK menyediakan manfaat kebajikan perumahan yang lebih ekstensif dan meluas berbanding US. Manakala, manfaat kebajikan sosial di US lebih terhad kepada golongan berpendapatan rendah.

Perumahan awam di UK secara keseluruhannya memberi kehidupan yang lebih baik kepada penghuni melalui penekanan kepada pendidikan, kesihatan dan pengurangan jenayah. Penghuni bukan sekadar mendapat tempat tinggal, namun perumahan awam UK menjaga kebajikan penghuni melalui kelas pendidikan, bengkel latihan dan kemahiran serta aktiviti komuniti (Monk, 2009). Bengkel latihan dan kemahiran yang disediakan memberi peluang kepada isi rumah berpendapatan rendah untuk meningkatkan kemahiran dalam sektor industri tertentu. Peningkatan kemahiran memberi impak kepada pertambahan pendapatan isi rumah yang sekaligus meningkatkan kemampuan golongan berpendapatan rendah. Tambahan pula, Jacobs et al., (2010) menggesa pertambahan dana kewangan kepada sektor perumahan awam di UK membolehkan pelbagai program dan penambahbaikan unit rumah dapat dilakukan untuk keselesaan isi rumah.

Selepas perang dunia kedua, kadar pemilikan rumah di kebanyakan negara Eropah mula meningkat. Oleh itu, pihak berkuasa menumpukan usaha meningkatkan kadar pemilikan rumah dan pada masa sama banyak negara Eropah mengambil langkah untuk mengurangkan dan menghentikan pelaburan dalam penyediaan perumahan sosial atau secara anggarannya selepas 1970an. Penyediaan perumahan sosial mula mengalami perubahan pentadbiran kerana perumahan sosial diambil alih oleh badan NGO atau aktivis sosial. Sebaliknya, pihak berkuasa menggalakkan pemilikan termasuklah pemilikan rumah untuk golongan berpendapatan rendah (Dewilde, 2011).

Salah satu matlamat dasar kerajaan menggalakkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah adalah untuk menggalakkan golongan ini mendapat akses kepada

pengumpulan kekayaan melalui kedudukan dalam pasaran perumahan (Dewilde, 2011). Langkah menghentikan penyediaan perumahan sosial kepada golongan berpendapatan rendah membuka ruang kepada permasalahan kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk mendapatkan akses kepada pemilikan rumah. Hal ini disebabkan isu kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah sebelum ini dikurangkan melalui penyediaan perumahan sosial. Oleh kerana penyediaan perumahan sosial dihentikan, masalah kemampuan oleh golongan berpendapatan rendah bertambah rumit.

Langkah pihak berkuasa mengurangkan dan menghentikan perumahan sosial memberi impak dalam segenap aspek. Walaupun pemilikan rumah berpendapatan rendah telah menjadi tumpuan utama dalam dasar perumahan untuk keluarga berpendapatan rendah di US, dasar yang menyokong perumahan awam, baucar perumahan dan kredit cukai perumahan berpendapatan rendah telah dikurang dan dipotong (Oakley, Ward, Reid, & Ruel, 2011; Shlay, 2006).

Pengurangan ini menjejaskan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah bahkan menggugat kebajikan sosial yang sepatutnya dipelihara oleh pihak berkuasa. Bukan sahaja di US, tetapi hampir sebahagian negara Eropah mengurangkan atau menghentikan pembinaan perumahan awam dan menggantikan kepada beberapa bentuk program lain. Perumahan awam yang sebelum ini menjadi instrumen penting mengatasi isu perumahan golongan berpendapatan rendah mula diragui. Sebelum tindakan pengurangan perumahan awam diambil, perumahan awam telah mengurangkan kadar kemiskinan dan memberi impak penting kepada isu

kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah (Oakley et al., 2011).

Sebagai negara yang menjaga kebajikan penduduk, pihak berkuasa berusaha menyediakan bentuk subsidi lain untuk menggantikan penyediaan perumahan sosial. Namun, krisis ekonomi menjejaskan pemberian subsidi kepada golongan berpendapatan rendah di US dan UK. Krisis ekonomi bukan sekadar mengurangkan penyediaan perumahan sosial bahkan pemberian subsidi dalam bentuk baucar rumah, kadar faedah cukai turut dikurangkan (Dewilde, 2011). Hal ini terus menekan kemampuan golongan berpendapatan rendah hingga berupaya menjejaskan kemampuan golongan berpendapatan rendah memenuhi keperluan asas kehidupan. Dasar kerajaan yang mengutamakan keperluan rumah seharusnya memberi pertimbangan pemberian subsidi secara terus kepada golongan berpendapatan rendah (Schwartz, 2011).

Krisis ekonomi yang melanda negara UK dan US telah memberi impak kepada peranan pasaran dalam penyediaan perumahan sosial kepada golongan berpendapatan rendah. Kebergantungan kepada pasaran untuk menyediakan perumahan sosial menyebabkan penyediaan perumahan sosial kepada golongan berpendapatan rendah turut terjejas. Krisis ekonomi yang melanda memberi isyarat bahawa mekanisme pasaran adalah kurang stabil untuk menyediakan rumah bersubsidi kepada golongan berpendapatan rendah. Hal ini kerana pasaran perumahan yang terjejas memberi impak kepada pengurangan dana kewangan untuk membina rumah bersubsidi di UK dan US. Kedua-dua negara menggunakan pendekatan yang berbeza untuk keperluan perumahan golongan berpendapatan

rendah semasa krisis ekonomi. Persatuan NGO menyedia dan mengurus rumah sewa subsidi di UK. Manakala, sistem rumah mampu milik di US hanya berpusatkan satu program iaitu *Low Income Housing Tax Credit*. Walaupun UK mengambil langkah yang lebih efektif berbanding US dalam tempoh krisis, namun untuk prospek pembangunan rumah mampu milik jangka panjang, UK didapati lebih sukar berbanding US (Schwartz, 2011).

Secara keseluruhannya, perumahan awam atau perumahan sosial yang dibangunkan di Eropah telah memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah dalam pemilikan dan penyewaan rumah. Pengurangan perumahan awam oleh kerajaan dan perubahan peranan penyediaan perumahan awam di bawah pasaran telah menjejaskan kemampuan golongan berpendapatan rendah. Walaupun pengurangan perumahan awam digantikan dalam bentuk pemberian baucar perumahan, pengurangan cukai perumahan kepada golongan berpendapatan rendah, namun intervensi kerajaan dalam penyediaan perumahan awam adalah diperlukan oleh golongan ini untuk mencapai kemampuan minimum memenuhi bayaran kos perumahan dan berkeupayaan membayar kos bukan perumahan dalam kelangsungan hidup.

3.2.3 Perumahan Awam di Asia

Kebanyakan perumahan awam di negara Asia juga disediakan untuk mengatasi masalah kemampuan. Unit perumahan awam membantu ramai isi rumah mendapatkan rumah untuk disewa atau dimiliki. Perumahan awam membantu golongan berpendapatan rendah mendapatkan akses kepada rumah sebagai asas keperluan hidup. Malah di beberapa negara, sektor perumahan awam merupakan

sektor dominan yang menyediakan unit perumahan kepada para penduduk iaitu bukan sahaja kepada golongan berpendapatan rendah bahkan meliputi pelbagai kategori pendapatan.

Konsep perumahan awam di Malaysia telah bermula sebelum kemerdekaan. Unit perumahan awam disediakan kepada kakitangan awam di bawah pentadbiran British. Selepas kemerdekaan, unit perumahan dibina bagi memenuhi keperluan golongan miskin dan berpendapatan rendah melalui program mendemokrasikan pemilikan rumah kepada semua penduduk (Mohd Razali Agus, 2001). Konsep perumahan awam juga telah dikenali dengan istilah yang berbeza iaitu perumahan kerajaan, perumahan kilat, perumahan murah dan perumahan kos rendah (Sulong Mohammed, 1984). Perumahan awam diklasifikasikan unit rumah yang disediakan oleh perbadanan kerajaan negeri di atas tanah kerajaan untuk memastikan aksesibiliti pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah (Sulong Mohammed, 1984) dan melibatkan pembinaan unit untuk disewa atau dibeli selaras hasrat kerajaan membantu golongan yang memerlukan (Mohd Razali Agus, 2001).

i. Singapura

Program perumahan awam di Singapura berjaya memberi manfaat kepada golongan berpendapatan rendah dengan perumahan mampu milik dalam skala besar. Kejayaan Singapura melaksanakan program perumahan awam yang efisien dan efektif dibuktikan melalui hampir 92% rakyat Singapura mendiami perumahan awam pada 2005 (Cruz, 2006). Program perumahan awam yang ditadbir oleh pihak kerajaan melalui Lembaga Pembangunan Perumahan (*Housing Development Board*, HDB) menjadi contoh kebanyakan negara terutama Negara Dunia Ketiga yang lain.

Penglibatan HDB dalam menjayakan perumahan awam di Singapura menjadi salah satu kejayaan terbesar dalam dasar sosial negara. HDB menjalankan fungsi penting dalam pembinaan masyarakat yang inklusif melalui penyediaan rumah mampu milik tanpa mengira jurang pendapatan dan perbezaan kaum. Pemberian subsidi melalui pelbagai bentuk skim perumahan telah diperkenalkan bagi memastikan kebajikan golongan berpendapatan rendah dipelihara (Phang, 2010).

Walaupun kebanyakan rakyat Singapura mendiami perumahan awam, namun perumahan awam tidak dianggap sebagai petunjuk kemiskinan atau taraf hidup yang rendah berbanding perumahan awam di negara lain termasuklah Malaysia. Kekangan tanah tidak membantutkan usaha kerajaan menyediakan perumahan mampu milik kepada rakyat terutamanya golongan yang berpendapatan rendah. Bagi membolehkan setiap rakyat memiliki rumah mampu milik, pihak kerajaan melalui HDB menggunakan dana Kumpulan Wang Tabungan Pusat (*Cental Provident Fund*, CPF) untuk membiayai program perumahan awam (Chin, 2004). Secara asasnya, CPF menyediakan dana tabungan wajib untuk melindungi keselamatan sosial pekerja. Pihak majikan dan pekerja menyumbang peratusan tertentu secara bulanan kepada dana CPF.

CPF memainkan peranan penting untuk menjayakan program perumahan awam HDB. Dana yang disalurkan orang awam melalui CPF digunakan untuk membiayai pembinaan perumahan awam (Phang, 2010). Ini bermakna, orang ramai secara giliran akan membeli rumah menggunakan tabungan CPF mereka. Berdasarkan sistem ini, setiap rakyat layak memiliki rumah tanpa mengira tahap pendapatan. Permasalahan kekangan kewangan dapat diatasi berikutan rumah yang dibina HDB

adalah berdasarkan tahap kemampuan pembeli yang dikawal secara langsung oleh kerajaan. Dana CPF juga digunakan untuk membeli bon kerajaan yang sebahagiannya digunakan untuk membiayai pinjaman dan subsidi kepada HDB. Pendekatan ini membolehkan kerajaan menggunakan tabungan awam untuk membiayai perumahan awam.

Kerajaan Singapura juga memberikan subsidi untuk memastikan harga setiap unit perumahan awam lebih rendah berbanding harga pasaran. Kerajaan menggalakkan penyewa perumahan awam menjadi pemilik rumah melalui dasar perumahan (Phang, 2010). Skim Pemilikan Rumah diperkenalkan seiring dasar perumahan untuk membantu penyewa membeli rumah pangsa kos rendah. Sejak tahun 1968, insentif kewangan seperti pengecualian daripada keperluan 20% wang pendahuluan telah diberikan untuk menggalakkan penyewa membeli harta sewa mereka daripada HDB. Skim Pemilikan Rumah menjadi rangka kerja menyeluruh yang melibatkan polisi dan prosedur terperinci bagi menyediakan perumahan awam yang tidak dapat disediakan sektor swasta. Skim yang diperkenalkan telah menurunkan kadar unit sewaan kepada 16% menjelang awal 1990an (Chin, 2004). Polisi kerajaan juga diperbaiki untuk mengurangkan jumlah penyewa perumahan awam. Sehubungan itu, syarat menjadi penyewa diperketat dengan ketua isi rumah mestilah berumur lebih 29 tahun semasa memohon perumahan sewa. Langkah konsisten kerajaan untuk menggalakkan penyewa memiliki rumah telah meningkatkan kadar pemilikan rumah Singapura hingga menjadi antara 10 negara yang mencatatkan kadar pemilikan tertinggi peringkat antarabangsa (Doling & Omar, 2012).

Pengenalan liberalisasi dana CPF dan Skim Pemilikan Rumah membenarkan ahli yang layak menggunakan tabungan CPF untuk membiayai 20% bayaran pendahuluan untuk memiliki rumah. Manakala caruman bulanan CPF mereka boleh ditolak secara langsung untuk pembayaran bulanan pinjaman perumahan yang ditawarkan oleh HDB bagi pembelian unit perumahan (Doling & Omar, 2012). Ini membolehkan pembeli perumahan awam memiliki rumah tanpa menjejaskan pendapatan boleh guna bulanan. Pendekatan dinamik ini seharusnya diberi pertimbangan untuk diadaptasi dan diamalkan Malaysia untuk membantu golongan berpendapatan rendah mampu memiliki rumah tanpa bimbang perbelanjaan keperluan lain akan merosot.

Oleh kerana HDB memonopoli pasaran perumahan, pasaran tidak menentukan harga perumahan. Sebaliknya, harga perumahan yang rendah ditetapkan oleh kerajaan, melalui Kementerian Pembangunan Negara, dengan mengambil kira keadaan ekonomi semasa dan tahap kemampuan orang awam. Harga jualan unit perumahan berada pada kadar rendah mengikut kemampuan pembeli (Chin, 2004), dengan mengambil kira subsidi kerajaan. Setiap kenaikan harga rumah dikaji dengan teliti oleh kerajaan. Pendekatan proaktif yang diambil kerajaan telah menggalakkan pemilikan rumah di Singapura, terutamanya golongan berpendapatan rendah. Subsidi yang diberikan kepada pembeli adalah berbeza mengikut pelbagai kelas perumahan (Ho & Hui, 2008). Semakin besar unit perumahan, semakin kecil subsidi perumahan yang diberi oleh kerajaan. Oleh itu, golongan berpendapatan rendah dan miskin menerima subsidi yang lebih besar.

Polisi perumahan awam yang diimplementasi mampu meringankan bebanan golongan berpendapatan rendah membiayai kos perumahan tanpa menjejaskan

perbelanjaan keperluan lain. HDB memainkan peranan penting untuk memenuhi permintaan tinggi perumahan awam kos rendah. HDB telah membina lebih daripada setengah juta unit perumahan awam antara 1960 hingga 1990. Peranan yang dimainkan HDB membolehkan 85% daripada rakyat Singapura kini tinggal di kawasan perumahan awam, 90% daripada mereka memiliki rumah dengan pajakan 99 tahun di rumah bersubsidi (Chin, 2004). Ringkasnya, perumahan awam di Singapura bersifat holistik untuk memastikan setiap segmen masyarakat memiliki rumah sekaligus membantu mengurangkan masalah kemampuan pemilikan rumah terutama oleh golongan berpendapatan rendah.

ii. Hong Kong

Pengalaman Lembaga Perumahan Hong Kong (*Hong Kong Housing Authority*, HKHA) menguruskan perumahan awam melebihi 60 tahun menjadi teras pembangunan golongan berpendapatan rendah (Phang, 2007). Kerajaan Hong Kong memainkan peranan penting untuk menyediakan rumah mampu milik kepada para penduduk terutamanya golongan berpendapatan rendah. Kecekapan dan keberhasilan polisi perumahan awam Hong Kong menyebabkan separuh daripada penduduk Hong Kong mendiami perumahan awam (Chiu, 2007).

Perumahan awam dilaksanakan dalam skala besar meliputi unit rumah disewa dan dimiliki. Di samping itu, pelbagai program subsidi diperkenal untuk membolehkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah termasuk perumahan awam di pusat bandar (Chiu, 2007). Skim Pemilikan Rumah mengutamakan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki perumahan awam dengan subsidi kerajaan. Pihak berkuasa Hong Kong mengenal pasti dan menjual unit rumah kepada golongan

berpendapatan rendah pada harga yang rendah berbanding harga pasaran. Selain itu, HKHA juga mengutamakan Perumahan Sewa Awam disewa kepada golongan berpendapatan rendah dan pemohon warga emas. Subsidi diberikan adalah berbeza antara warga emas, keluarga berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana (Yau, 2011).

Bagi membolehkan lebih ramai golongan berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri, HKHA juga memperkenalkan skim yang membenarkan penyewa membeli unit perumahan awam yang diduduki. Harga jualan yang ditetapkan lebih rendah daripada harga pasaran rumah semasa disebabkan subsidi kerajaan dan sekatan ke atas jualan (Yau, 2011). Melalui polisi perumahan awam yang komprehensif, HKHA mewujudkan perumahan interim sebagai perumahan sementara kepada golongan berpendapatan rendah sepanjang tempoh unit perumahan awam mereka siap dibina. HKHA telah menetapkan misi untuk mengekalkan bekalan perumahan awam untuk keluarga berpendapatan rendah dengan purata masa menunggu tiga tahun (Phang, 2009). Kecekapan polisi perumahan telah mengurangkan masalah golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah. Skim perumahan yang ditawarkan HKHA mengenakan pinjaman perumahan dengan kadar faedah yang rendah beserta diskaun tertentu untuk melayakkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah.

3.3 Kepentingan Perumahan Awam

Perumahan awam memainkan peranan penting untuk memastikan golongan berpendapatan rendah memiliki tempat berlindung dalam meneruskan survival kehidupan. Penawaran unit perumahan di pasaran agak sukar memenuhi keperluan golongan berpendapatan rendah yang majoritinya berhadapan masalah kemampuan

(Whitehead & Scanlon, 2007). Bayaran perumahan yang agak tinggi di pasaran menjejaskan kemampuan golongan berpendapatan rendah kerana perolehan pendapatan bulanan adalah kecil (Winters & Elsinga, 2008). Oleh itu, perumahan awam merupakan antara alternatif terbaik kepada golongan berpendapatan rendah membeli atau menyewa rumah pada kadar terendah.

Secara asasnya, perumahan awam adalah signifikan dengan Deklarasi sejagat yang menggariskan hak asasi manusia untuk mendapat akses kepada rumah. Deklarasi ini memberi tanggungjawab dan amanah kepada pihak kerajaan untuk memenuhi deklarasi tersebut. Tanggungjawab yang diamanahkan juga memberi kuasa kepada kerajaan untuk mengambil langkah bersesuaian ke arah memastikan hak asasi manusia dipenuhi.

Everyone has a right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability, widowhood, old age or the lack of livelihood in circumstances beyond his control.

Universal Declaration of Human Rights 1948

Hak asasi manusia kepada rumah atau *housing right* mengikut *Universal Declaration of Human Right 1948* berperanan menyebarkan kesedaran kepada masyarakat global mengenai kepentingan akses rumah kepada semua penduduk. Selaras hasrat ini, *United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights* telah menggariskan 7 aspek yang membentuk komponen hak asasi manusia. Aspek kemampuan menjadi salah satu komponen penting selain keselamatan, kesediaan perkhidmatan infrastruktur, dayahuni, aksesibiliti, lokasi dan kebudayaan. Hal ini memberi isyarat isu kemampuan perumahan global perlu diberi perhatian dalam

memenuhi hak asasi manusia. Sehubungan itu, polisi perumahan negara berusaha memastikan aspek kemampuan rumah diutamakan dalam projek perumahan (UN Habitat, 2002).

Selain itu, Suruhanjaya Hak Asasi Malaysia (SUHAKAM) yang telah ditubuhkan kerajaan juga berfungsi dalam menjaga hak asasi rakyat Malaysia. SUHAKAM turut menjalankan fungsi seiring *Universal Declaration of Human Right 1948* selagi deklarasi ini tidak bercanggah dengan Perlembagaan Persekutuan. Oleh itu, SUHAKAM menganjurkan program untuk memupuk kesedaran dan pendidikan berkaitan hak asasi manusia seperti termaktub dalam Seksyen 4(1). Kesedaran tentang hak hidup bermaruah juga ditekankan apabila semua keperluan asas hidup telah dipenuhi oleh 'setiap' rakyat Malaysia. Setiap rakyat mempunyai hak untuk mendapatkan rumah sebagai tempat tinggal iaitu rumah yang selamat, selesa dan mampu milik (Maziah Ismail & Noralfishah Sulaiman, 2005).

Selain menyediakan rumah sebagai tempat tinggal, perumahan awam juga berperanan penting meningkatkan kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk membiayai kos bukan perumahan seperti makanan, pengangkutan, pendidikan dan kesihatan yang juga penting dalam kelangsungan hidup. Ini kerana dengan bayaran perumahan yang rendah, golongan berpendapatan rendah berupaya membelanjakan sebahagian besar pendapatan untuk keperluan lain (Luffman, 2006). Ini bermakna bayaran bulanan yang kecil membolehkan golongan berpendapatan rendah mengurangkan kos sara hidup disamping memberi ruang kepada isi rumah berkeluarga menggunakan lebih pendapatan untuk memberi pendidikan terbaik

kepada anak kerana pendidikan menjadi salah satu bentuk pelaburan modal insan untuk jangka panjang yang berpotensi mendapat keuntungan (Kutty, 2005).

Perumahan awam juga dianggap sebagai rumah transit bagi golongan berpendapatan rendah. Hal ini kerana perumahan awam dijadikan langkah permulaan ke arah meningkatkan kualiti hidup. Tempoh menghuni perumahan awam dengan bayaran rendah sepatutnya digunakan sebaik mungkin oleh golongan berpendapatan rendah untuk mendapatkan pekerjaan dan pengalaman dalam sektor pekerjaan (Zhang, 2013). Oleh itu, terdapat penghuni perumahan awam UK yang meninggalkan perumahan awam apabila memperoleh pendapatan atau keadaan ekonomi yang lebih baik seperti pekerjaan stabil. Kestabilan dalam pekerjaan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah hingga isi rumah berupaya mendapatkan rumah di sektor pasaran sekaligus meningkatkan kualiti hidup (Clarke & Monk, 2011).

Sungguhpun demikian, kepentingan asal perumahan awam untuk membantu golongan berpendapatan rendah yang berhadapan masalah kewangan terus diberi perhatian. Ini kerana isu kemampuan rumah yang dihadapi golongan berpendapatan rendah di perumahan awam lebih kritikal berbanding di perumahan swasta. Hal ini berikutan lebih ramai golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam Ireland menggunakan lebih daripada 30% daripada pendapatan untuk bayaran perumahan berbanding yang menghuni perumahan swasta (Winters & Elsinga, 2008). Oleh itu, usaha mengatasi isu kemampuan golongan berpendapatan rendah di perumahan awam adalah perlu melibatkan penelitian kepada kos bukan perumahan sebagai maklumat asas perancangan program meningkatkan kemampuan pemilikan isi rumah berpendapatan rendah.

Disamping itu, kepentingan perumahan awam sebagai salah satu instrumen meningkatkan kemampuan golongan berpendapatan rendah lebih dilihat ketika krisis ekonomi. Hal ini disebabkan ketidakupayaan pasaran untuk menyediakan rumah kepada golongan berpendapatan rendah ketika krisis ekonomi mengakibatkan permintaan untuk perumahan awam kian mendapat perhatian meluas negara Eropah (Schwartz, 2011). Kepentingan perumahan awam adalah perlu bergerak seiring dengan pemberian subsidi dan intervensi kerajaan untuk mengelakkan isu kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah bertambah serius.

Tambahan pula, perumahan awam yang disediakan pihak berkuasa mempunyai kepentingan untuk memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah mendapatkan akses kediaman dengan kadar yang rendah terutama di bandar. Hal ini penting untuk golongan berpendapatan rendah mempunyai rumah yang berhampiran dengan tempat kerja kerana sumbangan golongan berpendapatan rendah adalah diperlukan dalam industri bandar seperti sektor perhotelan di bandar Sydney. Kos rumah yang tinggi di bandar menyebabkan golongan berpendapatan rendah mendiami rumah yang jauh dari tempat kerja. Jarak yang jauh meningkatkan kos pengangkutan, masa perjalanan panjang juga boleh memberi kesan kepada prestasi kerja dan hubungan kekeluargaan. Selain itu, waktu bekerja yang tidak menentu di sektor perhotelan juga memberi kesan dalam aspek keselamatan pekerja yang terpaksa bergerak pada awal pagi dan tengah malam terutama kepada wanita (Yates & Gabriel, 2006). Oleh itu, penyediaan perumahan awam di pusat bandar adalah penting untuk memastikan golongan berpendapatan rendah dapat terus menyumbang tenaga dalam industri bandar sekali gus memberi kesan positif pertumbuhan ekonomi di bandar disamping memelihara hubungan sosial dan keselamatan isi rumah.

Perumahan awam mencukupi di bandar yang berdekatan tempat kerja bukan sekadar berupaya meningkatkan produktiviti kerja bahkan berupaya menjana pendapatan serta meningkatkan kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah. Sebaliknya, Nwuba, Kalu, & Umeh (2015) dalam kajian mereka menjelaskan penyediaan perumahan awam yang tidak mencukupi menyebabkan akses pemilikan rumah menjadi sukar terutama di bandar utama Nigeria. Hal ini didorong kepentingan perumahan awam yang bukan hanya menyediakan keperluan asas iaitu perlindungan, malah perumahan awam menjadi asas kepada perkembangan keluarga, kestabilan sosial dan ekonomi serta menyumbang kepada kesihatan, pendidikan yang lebih baik kepada golongan berpendapatan rendah (Worthington, 2012).

Disamping itu, penyediaan unit perumahan awam mampu mengurangkan permintaan yang tinggi terhadap perumahan. Kebanyakan perumahan awam di Eropah bukan sekadar memenuhi keperluan perumahan golongan berpendapatan rendah, tetapi menumpukan penyediaan perumahan kepada golongan warga emas yang hidup seorang diri, mengalami masalah kesihatan dan golongan tidak berumah atau gelandangan. Penyediaan perumahan melibatkan kerjasama dan komitmen bersama pihak Jabatan Kebajikan setempat. Pendekatan sebegini berbeza dengan amalan negara yang meletakkan golongan lemah iaitu warga emas, mempunyai masalah kesihatan dan gelandangan di bawah tanggungjawab Jabatan Kebajikan. Golongan lemah ditempatkan di pusat penjagaan orang tua dan rumah kebajikan masyarakat (Nor Aini Salleh, 2011).

Di Malaysia, perumahan awam disediakan kepada individu dan keluarga dengan pendapatan isi rumah kurang daripada RM2,500 sebulan, namun bergantung kepada

jenis rumah yang disediakan. Pembinaan perumahan awam juga melibatkan suntikan subsidi kerajaan sebanyak 30% hingga 75% daripada jumlah kos. Perumahan awam menjadi agenda kerajaan yang diberi perhatian khusus bagi membantu meningkatkan pendapatan isi rumah 40% terendah disamping mengurangkan kadar kemiskinan negara (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Pemberian subsidi memberi petunjuk kepada kesungguhan kerajaan untuk membantu golongan berpendapatan rendah mendapat kediaman disamping mengurangkan isu ketidakmampuan perumahan yang lebih sinonim dengan golongan berpendapatan rendah.

Pelbagai kementerian agensi seperti SPNB, ICU dan DBKL diberi tanggungjawab untuk membina, menyedia dan menguruskan perumahan awam di sekitar negara. Sebanyak, 1,650 unit perumahan (dijual) telah dibina, dan 31, 859 unit perumahan awam (disewa) telah dibina sehingga Disember 2009 (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Penyediaan perumahan awam juga berterusan hingga kini dalam meningkatkan kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah. Hal ini bermakna penyediaan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan kakitangan kerajaan adalah tanggungjawab sosial kerajaan di negara ini (Tan, 2012a).

Walaupun perumahan awam di setiap negara mempunyai sejarah yang berbeza. Namun, unit perumahan awam yang dibina mempunyai matlamat dan kepentingan yang sama iaitu menyediakan perumahan kepada golongan yang amat memerlukan meliputi golongan berpendapatan rendah, golongan miskin yang tidak mampu memiliki atau menyewa rumah di pasaran (Winters & Elsinga, 2008). Hal ini membolehkan golongan berpendapatan rendah menikmati kualiti hidup melalui

pengurangan bebanan untuk membayar kos perumahan kerana rumah bukan sahaja dilihat sebagai tempat berlindung tetapi rumah melambangkan gaya hidup, personaliti dan imej pemiliknya (Tan, 2011) disamping meningkatkan kemampuan pemilikan isi rumah berpendapatan rendah ini.

3.4 Kriteria Kelayakan Menghuni Perumahan Awam

Kriteria kelayakan merupakan garis panduan asas yang mesti dipenuhi pemohon untuk menentukan kelayakan menghuni unit perumahan awam. Terdapat beberapa pihak yang memainkan peranan dalam pemilihan bakal penghuni yang berkelayakan. Pihak kerajaan pusat menetapkan kerangka kriteria untuk pemohon manakala pihak berkuasa tempatan memperincikan kriteria tersebut mengikut kesesuaian permintaan dan sosioekonomi negara masing-masing. Kerangka kriteria dan perincian kriteria adalah sedikit berbeza antara negara. Sungguhpun terdapat perbezaan dalam kriteria memilih penghuni perumahan awam, namun majoriti negara meletakkan had pendapatan sebagai syarat kelayakan utama menghuni unit perumahan awam. Kebanyakan negara Eropah seperti Sweden, Australia, England, US, Kanada dan Perancis menggunakan aras pendapatan maksimum untuk pemilihan penghuni perumahan awam (Fitzpatrick & Stephens, 2007).

Selain itu, pemilihan penghuni perumahan awam dilakukan dengan teliti di Chicago. Pemohon terlebih dahulu akan melalui proses temuduga oleh pekerja sosial yang terlatih. Maklumat yang diperlukan meliputi pengesahan pekerjaan, rekod polis. Pihak berkuasa US melakukan pengesahan pekerjaan sebagai langkah memastikan bakal penghuni mempunyai pekerjaan yang stabil. Hal ini juga untuk mengesahkan

anggaran pendapatan mengikut jenis pekerjaan bakal penghuni ke arah menentukan kemampuan bakal pembeli menjelaskan bayaran bulanan. Pemohon berkeluarga yang mempunyai rekod pekerjaan dan rekod risiko pinjaman yang baik berpotensi mendapat kelayakan menghuni perumahan awam. Rekod pinjaman bank disemak untuk memantau prestasi dan kelancaran rekod bayaran pinjaman lepas sebagai asas kemampuan pembayaran bulanan perumahan akan datang (Vale & Freemark, 2012).

Selain pendapatan, had umur juga menjadi syarat kelayakan permohonan. Negara seperti Australia, England, Sweden, Jerman, Kanada dan Sepanyol meletakkan had umur 18 tahun ke atas bagi pemohon. Bagi memastikan penghuni perumahan memenuhi etika dan bermoral tinggi, terdapat negara meletakkan sikap sebagai kriteria kelayakan. Penetapan kriteria ini juga menjamin pengurangan masalah tunggakan bayaran sewa di unit perumahan awam. Kelewatan dan tunggakan bayaran sewa menjejaskan kerja penyelenggaraan dan menaiktaraf perumahan awam. Kriteria sikap juga mengenalpasti pemohon sama ada terlibat dalam jenayah, rekod pembayaran bank yang teruk dan rungutan dari jiran setempat. Hungary, England, Perancis, Sweden, Poland, Jerman, Kanada, Netherlands dan Australia antara negara yang menetapkan kriteria sikap sebagai syarat kelayakan (Nor Aini Salleh, 2011). Penggunaan sistem markah diaplikasi untuk menentukan golongan yang amat memerlukan rumah mempunyai markah tertinggi dalam senarai menunggu untuk mendapatkan perumahan sosial di UK (Wilcox, 2001).

Negara Asia seperti Hong Kong dan Singapura pula mempunyai banyak persamaan kriteria kelayakan menghuni perumahan awam. Kedua-dua negara menetapkan had pendapatan maksima untuk melayakkan penyewaan atau pembelian unit perumahan

awam. Kriteria lain ialah syarat kerakyatan iaitu pemohon dikehendaki membuktikan pengenalan diri. Pembeli perumahan awam Singapura perlulah warganegara atau penduduk tetap dengan jumlah pendapatan mengikut jenis rumah yang hendak dibeli (Tu, 1999). Disamping itu, jumlah harta dan jenis harta yang dimiliki turut diambil kira. Pengisytiharan harta perlu dilakukan sebelum memohon. Hal ini dapat memastikan pembeli perumahan awam terutama untuk pembelian rumah golongan berpendapatan rendah diberi mengikut kemampuan isi rumah (Nor Aini Salleh, 2011).

Walaupun terdapat sedikit perbezaan antara kriteria dalam melayakkan perumahan awam antara negara, namun setiap kriteria yang ditetapkan memberi ruang kepada pihak berkuasa menguruskan dan memilih bakal penghuni yang lebih memerlukan bantuan perumahan disamping mempunyai latar belakang kewangan yang berpotensi untuk membuat pembayaran bulanan. Pemilihan mengikut tingkahlaku dapat mengelakkan isu jenayah yang menggugat keselamatan penghuni perumahan awam. Penentuan kriteria yang ditetapkan berupaya melancarkan pengurusan perumahan awam dan membantu pemilihan golongan berpendapatan rendah yang benar-benar layak untuk mendapatkan perumahan awam sebagai tempat tinggal.

Tambahan pula Tan (2012a) dalam kajiannya mengenai keperluan memenuhi pembeli rumah pertama di Kuala Lumpur menerangkan bahawa untuk memastikan unit perumahan bersubsidi tidak terlepas ke tangan pihak yang cuba mengaut keuntungan, adalah penting kerajaan mengetatkan peraturan dan syarat kelayakan untuk memastikan hanya individu yang benar-benar berpendapatan rendah yang memerlukan bantuan kerajaan dalam bentuk keperluan asas iaitu rumah mendapat

manfaat. Oleh itu, penetapan kriteria dan syarat kelayakan yang bersesuaian mengikut keadaan demografi dan sosioekonomi semasa serta terbuka kepada penambahbaikan memberi ruang kepada golongan berpendapatan rendah yang menghadapi masalah kemampuan mendapat akses kepada perumahan awam sebagai tempat tinggal.

3.5 Rumusan Bab

Perumahan awam merupakan salah satu instrumen penting golongan berpendapatan rendah mendapatkan akses kepada perumahan sama ada untuk penyewaan atau pemilikan. Perumahan awam membantu isi rumah berpendapatan rendah yang tidak berupaya mendapatkan rumah di pasaran kerana harga pasaran cenderung lebih tinggi berbanding perumahan awam yang mendapat subsidi kerajaan. Permintaan tinggi kepada perumahan awam memerlukan kriteria kelayakan isi rumah diberi penekanan untuk memastikan hanya isi rumah yang memenuhi kriteria dan menghadapi masalah kemampuan diberi keutamaan menghuni perumahan awam.

BAB KEEMPAT

METODOLOGI KAJIAN

4.1 Pengenalan

Metodologi kajian ialah kaedah atau pendekatan yang digunakan untuk menjalankan kajian. Metodologi kajian menjadi panduan untuk memperoleh, mengumpul dan menganalisis data dan maklumat yang diperlukan untuk mencapai objektif kajian. Proses pemerolehan data dan maklumat dilakukan dengan cara yang betul dan mudah bagi memastikan kajian dapat dijalankan dengan efektif dan sistematik. Metodologi kajian juga merupakan suatu proses yang menghubungkan soalan dengan data yang dikehendaki. Bab ini membincangkan dengan lebih mendalam tentang proses kajian, pengumpulan data dan maklumat serta kaedah analisis data.

4.2 Reka Bentuk Kajian

Pemilihan pendekatan penyelidikan merupakan tunjang reka bentuk sesuatu penyelidikan. Kajian ini menggabungkan pendekatan kuantitatif dan kualitatif (kaedah *mixed method*). Kaedah *mixed method* amat relevan kerana data antara satu sumber dengan sumber lain saling melengkapi (Cresswell, 1998). Pendekatan ini juga bertepatan untuk menjawab persoalan kajian yang telah dibina. Penggunaan variasi kaedah bagi mendapatkan data dikenali sebagai triangulasi. Kaedah ini dilihat signifikan kerana setiap kaedah mempunyai kekurangan dan kelebihan tersendiri.

Perolehan maklumat melalui pelbagai kaedah dapat mengukuhkan kesahan data dan maklumat. Metode campuran ini juga berupaya memberi kelebihan daripada kedua-dua jenis metode yang dipilih dalam satu kajian. Hal ini kerana perolehan data daripada kaedah kualitatif boleh menjelaskan dengan lebih lanjut dapatan data kuantitatif (Miller, 2004). Ini menunjukkan gabungan kaedah kajian berupaya meningkatkan kefahaman tentang fenomena yang ingin dikaji.

Disamping itu, kaedah kualitatif dapat membuka ruang kepada interpretasi hubungan antara pemboleh ubah yang telah dikenal pasti dan menjelaskan lagi faktor di sebalik hubungan tersebut. Metode kuantitatif bukan sahaja bersifat objektif, malah boleh digeneralisasikan kepada populasi. Namun, data kuantitatif mempunyai kesahan yang lebih rendah berbanding kualitatif disebabkan data cenderung tidak menggambarkan keadaan sebenar manakala hasil kualitatif pula membantu menerangkan dengan lebih jelas keadaan sebenar yang berlaku (Rozmi Ismail, 2015). Salah satu daripada instrumen kaedah kualitatif melalui teknik temubual. Teknik temubual berbentuk temubual formal, temubual tidak formal dan temubual terbuka (Patton, 2002). Manakala, Merriam (1998) membahagikan temubual kepada temubual berstruktur, temubual separa berstruktur dan temubual tidak berstruktur. Kajian ini menggunakan teknik temubual separa berstruktur untuk memperoleh input yang terdapat dalam pemikiran seseorang tentang sesuatu perkara (Patton, 2002). Pendekatan kuantitatif pula diaplikasikan melalui borang soal selidik. Kaedah ini mendorong responden memberi maklumbalas yang jujur terutama bagi soalan yang sensitif disamping identiti responden dianggap rahsia (Sekaran, 2003). Kajian ini juga bersifat *sequential* atau berturutan iaitu data diperoleh melalui kaedah

kuantitatif dan seterusnya diikuti kaedah kualitatif untuk membantu menjelaskan perolehan dapatan kuantitatif (Manfred & Bergman, 2013).

4.3 Populasi dan Persampelan

Populasi kajian terdiri daripada unit PA yang diuruskan oleh DBKL. Populasi meliputi unit perumahan bagi keseluruhan empat zon perumahan di Kuala Lumpur. Jumlah keseluruhan populasi iaitu bilangan unit perumahan awam berstatus sewa yang telah dijual kepada penghuni semasa ialah sebanyak 9287 unit meliputi PA di Zon 1, Zon 2, Zon 3 dan Zon 4. Zon 1 melibatkan PA Seri Sabah 3A, PA Seri Sabah 3B, PA Seri Labuan dan PA Seri Kota. Zon 2 melibatkan PA Bukit Kerinchi 1A, Zon 3 melibatkan PA Seri Kelantan, PA Seri Perak, PA Seri Pangkor dan PA Seri Negeri Sembilan. Zon 4 melibatkan PA Desa Rejang, PA Wangsa Maju R1, PA Wangsa Maju R10 dan PA Setapak Jaya 1A. Namun PA Negeri Sembilan di Zon 3 dan PA Setapak Jaya 1A di Zon 4 tidak termasuk dalam jumlah populasi PA kerana kawasan perumahan tersebut terlibat dalam cadangan pembangunan semula kawasan. Oleh itu, penjualan unit di kawasan perumahan tersebut dihentikan. Proses penjualan unit PA yang dilancarkan pada 2009 masih berterusan sehingga kini. Penjualan unit adalah mengikut kemampuan dan keputusan penghuni unit PA (DBKL, 2015).

Jadual 4.1

Populasi perumahan awam

| Zon | Kawasan Perumahan | Bil.Unit | Bil.Blok | Bil.Tingkat |
|-------------------------|----------------------|----------|----------|-------------|
| Zon 1 | PA Seri Sabah 3A | 816 | 4 | 17 |
| | PA Seri Sabah 3B | 1020 | 5 | 17 |
| | PA Seri Labuan | 640 | 5 | 4 |
| | PA Seri Kota | 1224 | 6 | 17 |
| Zon 2 | PA Bukit Kerinchi 1A | 256 | 1 | 16 |
| Zon 3 | PA Seri Kelantan | 791 | 3 | 17 |
| | PA Seri Perak | 1428 | 7 | 17 |
| | PA Seri Pangkor 1 | 64 | 2 | 5 |
| Zon 4 | PA Desa Rejang | 2568 | 12 | 17 |
| | PA Wangsa Maju R1 | 290 | 7 | 4 |
| | PA Wangsa Maju R10 | 190 | 5 | 4 |
| Jumlah keseluruhan unit | | 9287 | | |

Sumber: DBKL, 2015

4.3.1 Teknik Persampelan

Kajian menggunakan persampelan rawak atau persampelan kebarangkalian. Persampelan rawak ialah teknik pemilihan sampel daripada populasi yang memberi peluang kepada setiap individu dalam populasi dipilih sebagai sampel kajian. Pemerolehan data kuantitatif menggunakan teknik persampelan berstrata berkadar. Teknik rawak berstrata diaplikasi apabila pembahagian subpopulasi tidak seimbang. Dalam teknik sampel strata berkadar, bilangan sampel yang dipilih daripada setiap strata adalah berkadaran dengan saiz strata tersebut. Dalam kajian ini, bilangan sampel yang dipilih daripada setiap zon adalah berkadaran dengan saiz zon tersebut. Pihak DBKL telah mengagihkan Kuala Lumpur kepada empat zon untuk memudahkan proses pentadbiran. Oleh itu, sampel akan dipilih daripada keempat-empat zon mengikut saiz zon tersebut yang berbeza antara satu sama lain.

Teknik ini berupaya memberi gambaran yang lebih baik terhadap populasi kerana perwakilan sampel lebih menyeluruh. Walaupun demikian, teknik ini didapati sukar memilih pembolehubah penstrataan yang berkaitan. Namun dalam kajian ini, kesukaran tersebut diatasi melalui pembahagian zon sedia ada oleh pihak DBKL. Hal ini membolehkan maklumat tepat berkaitan populasi dapat diakses kerana masalah akan timbul jika strata tidak dapat ditakrifkan dengan jelas (Rozmi Ismail, 2015). Oleh itu, langkah yang diambil adalah pembahagian populasi kepada subpopulasi dalam bentuk strata sebelum pemilihan sampel secara rawak mudah dijalankan. Manakala, untuk data kualitatif, teknik persampelan bertujuan digunakan bagi mendapatkan maklumat melalui temubual kepada partisipan terpilih. Partisipan dipilih kerana mempunyai kriteria tertentu yang telah ditetapkan. Sasaran dan tujuan sampel ditetapkan terlebih dahulu (Othman Talib, 2013).

Proses mendapatkan maklumat bagi kajian kualitatif hanya melibatkan bilangan sampel yang kecil dan bukan bersifat rawak. Responden yang dipilih biasanya dilakukan secara *purposive* ke arah mencapai objektif kajian. Bagi kajian ini, teknik *purposive* diaplikasi untuk mendapatkan maklumat daripada pegawai JPPPK yang terlibat secara langsung dalam pengurusan perumahan awam atau lebih khusus terlibat dalam program penjualan unit perumahan pada tahun 2009. Hal ini selari dengan kenyataan Rozmi Ismail (2015) yang menerangkan teknik persampelan bertujuan memfokuskan perolehan maklumat menggunakan penilaian pakar untuk memahami sesuatu isu. Pertimbangan pakar atau pegawai terlibat adalah diperlukan untuk memasukkan unsur ke dalam sampel. Partisipan terpilih mempunyai maklumat tertentu berdasarkan pengalaman dan pengetahuan yang diperlukan dalam kajian.

4.3.2 Penentuan Saiz Sampel

Sampel merupakan sebahagian daripada individu daripada populasi yang sama terlibat dan telah terpilih dalam kajian. Sampel yang diambil boleh mewakili ciri populasi. Penggunaan sampel dapat menjimatkan masa, tenaga dan kos kewangan. Penggunaan teknik persampelan yang betul dapat meningkatkan keyakinan kepada data yang diperoleh daripada persampelan. Melalui Jadual Penentuan Saiz Sampel Krejcie & Morgan (1970), jika populasi adalah 9287 orang, saiz sampel yang dicadangkan ialah 370 orang pada aras keyakinan 95%.

Jadual 4.2

Jadual Penentuan Saiz Sampel

| Saiz populasi | Saiz sampel |
|---------------|-------------|
| 9000 | 368 |
| 10000 | 370 |

Sumber: Kajian Lapangan

Manakala, bagi kajian melibatkan jumlah populasi yang besar, Cochran (1963) dan Israel (2009) mengemukakan formula berasaskan teori taburan statistik bagi mengira sampel yang dapat mewakili populasi yang dikaji. Formula tersebut digunakan bagi menganggarkan saiz sampel minimum, nilai z ditetapkan pada 1.96 iaitu pada aras signifikan $p = 0.5$ (Israel, 2009). Berdasarkan formula ini, nilai n (saiz sampel minimum) ialah 385 orang.

$$\begin{aligned}
 n_o &= \frac{Z^2pq}{e^2} \\
 &= \frac{(1.96)^2(.5)(.5)}{(.05)^2} \\
 &= 385
 \end{aligned}$$

n_o = Saiz sampel
 Z^2 = Aras keyakinan
 p = 0.5
 q = 1-p
 e^2 = Tahap ketepatan

Dapat dirumuskan saiz minimum yang diperlukan dalam kajian ini antara 370 hingga 385 orang berdasarkan penentuan sampel Krejcie & Morgan (1970), Israel (2009) dan Cochran (1963). Namun, bagi mengurangkan ralat anggaran, pengkaji meletakkan seramai 400 responden yang dipilih secara rawak sebagai sampel kajian dan responden mempunyai peluang yang sama untuk dipilih sebagai sampel kajian. Disebabkan pembahagian zon pengurusan perumahan oleh DBKL yang membahagikan kawasan mengikut empat zon utama, bilangan sampel yang dipilih daripada setiap zon adalah berkadar dengan saiz zon tersebut.

Saiz Zon 1 ialah 3700 unit perumahan awam, Zon 2 ialah 256 unit perumahan awam, Zon 3 ialah 2283 unit perumahan awam manakala Zon 4 ialah 3048 unit perumahan awam. Jumlah keseluruhan populasi iaitu bilangan unit perumahan awam yang telah dijual ialah sebanyak 9287 unit. Disebabkan saiz zon tidak sama, pemilihan sampel mewakili zon distratakan mengikut saiz zon. Oleh itu, bilangan sampel mengikut zon ialah Zon 1 sebanyak 159 unit, Zon 2 sebanyak 12 unit, Zon 3 sebanyak 98 unit dan Zon 4 sebanyak 131 unit untuk mencapai jumlah keseluruhan sampel sebanyak 400 unit. 400 unit bermaksud 400 orang KIR yang dipilih sebagai responden untuk mewakili sesebuah unit PA.

Contoh pengiraan saiz zon :

$$\frac{\text{Unit perumahan Zon 1}}{\text{Jumlah populasi}} \times 100$$

$$\frac{3700}{9287} \times 100 = 39.8\%$$

$$\frac{39.8}{100} \times 400 = 159 \text{ responden mewakili Zon 1}$$

Jadual 4.3

Saiz zon dan jumlah sampel

| Zon | Unit perumahan | Bilangan responden | Peratus |
|--------|----------------|--------------------|---------|
| Zon 1 | 3700 | 159 | 39.8 |
| Zon 2 | 256 | 12 | 2.8 |
| Zon 3 | 2283 | 98 | 24.6 |
| Zon 4 | 3048 | 131 | 32.8 |
| Jumlah | 9287 | 400 | 100 |

Sumber: DBKL, 2015

Sampel yang dipilih melibatkan keempat-empat zon mengikut pengurusan DBKL. Kawasan PA Seri Kota dipilih mewakili Zon 1, PA Bukit Kerinchi 1A mewakili Zon 2, PA Seri Perak mewakili Zon 3, manakala PA Desa Rejang mewakili Zon 4. Kawasan yang dipilih merupakan kawasan yang mempunyai unit PA paling banyak dalam sesebuah kawasan untuk mewakili sesebuah zon.

Jadual 4.4

Kawasan pilihan mengikut zon

| Zon | Kawasan pilihan | Bilangan responden | Peratus |
|-------|----------------------|--------------------|---------|
| Zon 1 | PA Seri Kota | 159 | 39.8 |
| Zon 2 | PA Bukit Kerinchi 1A | 12 | 2.8 |
| Zon 3 | PA Seri Perak | 98 | 24.6 |
| Zon 4 | PA Desa Rejang | 131 | 32.8 |
| | Jumlah sampel | 400 | 100 |

Sumber: DBKL, 2015

Sampel bagi kajian kualitatif lebih kecil dan dipilih secara *purposive* selari objektif kajian. Bilangan sampel yang kecil ditambah sehingga mencapai tahap *saturated* data iaitu tiada lagi maklumat baru yang didapati (Othman Talib, 2013). Oleh kerana kajian ini lebih cenderung kepada kajian kuantitatif, perolehan data daripada kaedah kualitatif boleh menjelaskan dengan lebih lanjut dapatan data kuantitatif. Hal ini berupaya meningkatkan kefahaman tentang fenomena yang ingin dikaji. Oleh itu, bilangan sampel kualitatif adalah kecil iaitu difokuskan kepada pegawai yang terlibat secara langsung dalam pengurusan perumahan awam. Sampel yang dipilih hanyalah ketua setiap unit seperti disarankan oleh Miles & Huberman, 1994 (rujuk rajah 4.1). Temubual dengan pegawai JPPPK diperlukan untuk mendapatkan gambaran keadaan sosioekonomi pemilik PA dengan lebih holistik dan inklusif untuk mengukuhkan dapatan data kuantitatif tentang kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah di PA Kuala Lumpur.

4. 4 Pengumpulan Data dan Maklumat

Fokus utama kajian adalah mengenalpasti tahap kemampuan dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan dalam kalangan pemilik di perumahan awam. Perumahan awam DBKL merupakan kawasan kajian yang dipilih iaitu melibatkan populasi seramai 13970 unit perumahan awam yang dimiliki. Sampel kajian terdiri daripada pemilik yang telah memiliki rumah melalui program penjualan PA dan PPR bermula 2009 dan bukanlah golongan penyewa yang tidak membeli unit PA atau penyewa yang masih tidak memuktamadkan proses pembelian rumah dengan pihak DBKL. Pemilihan pemilik sebagai sampel kajian yang tidak bercampur dengan penyewa atau bakal pemilik memberi ruang analisa kemampuan pemilikan rumah dalam kalangan pemilik berpendapatan rendah secara berfokus.

4.4.1 Sumber Primer

Sumber primer diperoleh melalui data dan maklumat secara langsung daripada kawasan kajian. Data dan maklumat diakses daripada jawapan yang dikemukakan oleh pihak yang terlibat iaitu ketua isi rumah. Proses pengumpulan data dan maklumat daripada sumber primer dijalankan secara terperinci dan teliti bagi memastikan setiap data dan maklumat yang diperoleh dapat memberi kefahaman dan gambaran jelas tentang topik kajian yang dijalankan (Sekaran, 2003).

i. Kaedah Soal Selidik

Kaedah soal selidik diaplikasi untuk mendapatkan maklumat yang diperlukan di kawasan kajian. Kaedah soal selidik digunakan disebabkan kaedah ini mampu menjana maklum balas yang tinggi daripada responden. Selain itu, soal selidik merupakan instrumen seragam yang dibentuk untuk menjawab objektif kajian. Soal selidik dibentuk dengan menggunakan bahasa mudah, tidak terlalu teknikal dan jelas bagi memastikan responden memahami kehendak soalan dan mengelakkan kekeliruan dan kekaburan pada soalan (Sekaran, 2003).

Sebelum soal selidik diedarkan, *pilot test* atau ujian rintis dijalankan terlebih dahulu untuk mengetahui pendapat, sikap dan persepsi responden terhadap sesuatu isu atau fenomena. Pembinaan soal selidik yang baik perlu memastikan responden memahami perkataan atau istilah yang digunakan dalam borang soal selidik. Disamping itu, soal selidik juga perlu menarik minat responden untuk menjawab dan soalan yang diajukan difahami dengan cara yang sama oleh semua responden (Othman Talib, 2013). Dapatan ujian rintis soalan ini telah diuji ketekalannya melalui perbandingan jawapan yang diperoleh. Penambakan dilakukan untuk soalan

kabur iaitu tidak mendapat jawapan yang konsisten di antara individu yang terlibat dalam ujian rintis tersebut.

Semasa ujian rintis dijalankan, terdapat beberapa responden yang ditemui mengemukakan pertanyaan mengenai keperluan mereka untuk menjawab jumlah pendapatan isi rumah. Malah ada borang soal selidik yang diterima tanpa jawapan jumlah pendapatan. Hal ini mendorong perbincangan dengan responden mengenai sebab jumlah pendapatan tidak dinyatakan dalam jawapan sedangkan jumlah pendapatan responden adalah penting untuk mengukur kemampuan. Oleh itu, keyakinan responden perlu diraih melalui kerahsiaan maklumat mereka dan hanya digunakan untuk tujuan penyelidikan semata-mata. Keadaan ini menggambarkan keperluan ujian rintis dalam mendapatkan jangkaan sebenar maklumbalas proses pengumpulan data. Tambahan pula, keadaan semasa ujian rintis dan maklumbalas responden memberi ruang kepada penyelidik melakukan persediaan berhadapan situasi pengumpulan data dan menjadikan penyelidik lebih peka terhadap soalan sensitif yang dibimbangi responden.

Pemilihan perkataan dalam soal selidik lebih ringkas untuk memudahkan pemahaman responden serta meningkatkan kadar respons untuk setiap soalan (Sekaran, 2003). Ini kerana penggunaan bahasa yang mengikut laras akademik dengan terma-terma spesifik membuka ruang kekaburan terhadap soalan sekaligus mengurangkan ketepatan jawapan yang diberikan. Konsistensi dan motivasi responden untuk menjawab juga cenderung terganggu. Selain itu, setiap borang soal selidik disertakan *covering letter* untuk memaklumkan kepada responden tujuan kajian soal selidik dijalankan.

Dalam ujian rintis, jumlah sampel antara 50 hingga 500 adalah jumlah terbaik untuk kejayaan kajian tinjauan (Barnett, 2002). Manakala Tingsley & Tingsley (1987) pula meletakkan bilangan minimum sampel yang diperlukan dalam suatu ujian rintis ialah 100. Hal ini kerana saiz sampel yang kecil cenderung memberi kesan negatif kepada analisis bagi kesahan konstruk. Oleh itu, untuk memastikan ujian rintis mendapat kebolehpercayaan yang tinggi, pengkaji mengambil 100 orang penghuni perumahan awam Seri Kelantan di Zon 3 sebagai sampel ujian rintis.

Tambahan pula, untuk mendapatkan maklumbalas dengan lebih berkesan, beberapa langkah diambil seperti mendapatkan persetujuan daripada pihak DBKL untuk mengadakan ujian rintis, ujian rintis yang dijalankan hanya mengambil masa sehari sahaja. Semasa ujian rintis, responden diberi penerangan tentang cara memberi maklum balas kepada instrumen kajian. Responden juga diminta mendapatkan penjelasan sekiranya berhadapan kesukaran untuk memahami item ketika menjawab soalan kajian. Hal ini membolehkan kekaburan soalan dapat dikenalpasti terlebih awal dan bersedia untuk penambahbaikan kepada instrumen soalan.

Penggunaan instrumen soal selidik memerlukan kesahan dan kebolehpercayaan instrumen untuk menghasilkan instrumen yang jitu dan kurang kecacatan. Kesahan merujuk kepada ketepatan, kebenaran bermakna dan kebolegunaan instrumen yang membolehkan inferens data dilakukan (Fraenkel & Wallen, 1996). Dua teknik yang biasa digunakan untuk menentukan kesahan instrumen iaitu *content-related evidence of validity* dan *construct-related evidence of validity*. Kesahan kandungan dan item boleh dilakukan oleh pakar dalam mengesahkan isu kemampuan pemilikan rumah. Oleh itu, pegawai JPPPK DBKL dirujuk untuk menyemak soal selidik sebelum ujian

rintis dijalankan. Manakala pembentukan item soalan berdasarkan soal selidik kajian lepas daripada Nor Aini Salleh (2011); Norazmawati (2007) dan Tan (2007).

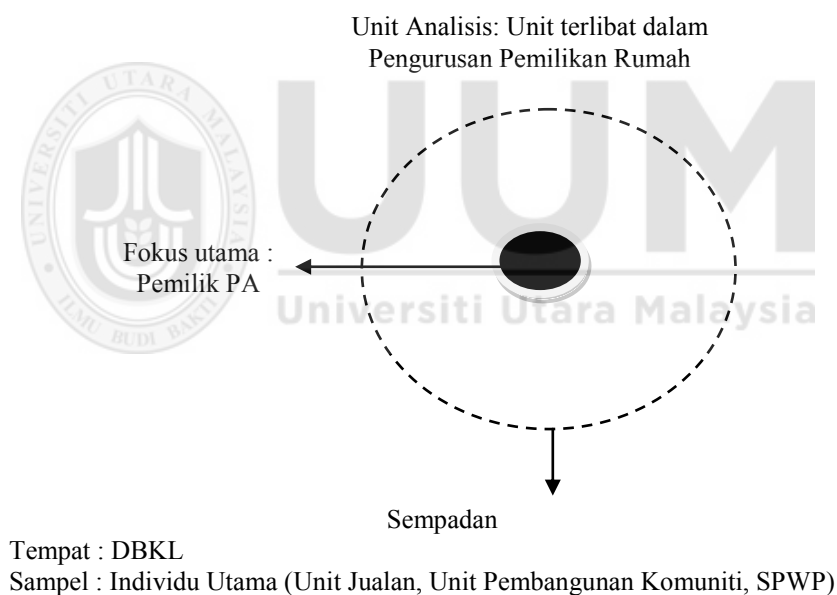
Pembinaan instrumen soal selidik berbentuk soalan tertutup (berstruktur) dan soalan terbuka (tidak berstruktur). Soalan tertutup ialah soalan yang dilengkapi dua atau lebih pilihan jawapan. Hal ini memudahkan responden memilih jawapan mengikut kehendak soalan dan kesesuaian jawapan. Format sebegini sesuai diaplikasi untuk soalan yang mempunyai pilihan terhad dan jawapan pasti. Pembinaan soalan terbuka pula digunakan bagi soalan yang mempunyai jangkaan respons melebihi jawapan sedia ada. Respons secara mendalam juga diperoleh melalui soalan berbentuk terbuka. Namun, soalan terbuka mengambil masa yang panjang untuk dijawab serta agak sukar dianalisis (Othman Talib, 2013). Oleh itu, dalam soal selidik ini, digabungkan soalan berbentuk terbuka dan tertutup yang merangkumi lima bahagian iaitu Bahagian A: Latar belakang ketua isi rumah, Bahagian B: Isi rumah, Bahagian C: Kewangan keluarga, Bahagian D: Pembelian rumah dan Bahagian E: Pandangan responden.

Selepas proses pengedaran soal selidik, hanya 373 daripada 400 borang soal selidik yang digunakan untuk proses analisis. Sebanyak 27 borang soal selidik tidak digunakan kerana responden berkenaan masih dalam kategori penyewaan disebabkan proses jual beli rumah tidak dimuktamadkan lagi. Daripada 373 borang soal selidik, sejumlah 356 borang soal selidik lengkap diisi responden yang menjadikan jumlah sampel diuji ialah 356 responden.

Manakala, dalam kaedah kualitatif, kaedah temubual digunakan iaitu kaedah langsung untuk mendapatkan sumber laporan langsung daripada subjek *self report* (Rozmi Ismail, 2015). Temubual dijalankan secara semi-struktur berdasarkan penyediaan soalan secara bertulis dan lengkap. Walaupun soalan bersifat terbuka, namun masih terkawal dan berpandukan soalan yang telah disediakan. Tujuan utama temubual adalah untuk mendapatkan maklumat yang khusus. Dalam kajian ini, teknik temubual separa berstruktur yang diaplikasi melibatkan penemubual menggunakan soalan yang telah ditentukan untuk semua partisipan terlibat dan bergantung kepada cara partisipan memberikan jawapan (Othman Talib, 2013). Sekiranya jawapan kurang jelas, penemubual meminta penjelasan dengan bertanya soalan spontan yang memerlukan jawapan yang lebih jelas berbanding jawapan sebelumnya. Dalam kajian ini, data kualitatif berperanan untuk menyokong dan mengesahkan dapatan data kuantitatif.

Data kualitatif diperoleh daripada partisipan iaitu pegawai DBKL yang terlibat secara langsung dengan program penjualan PA dan PPR bermula 2009. Data kualitatif melalui temubual bersama pegawai DBKL berupaya memberi pandangan dari perspektif berbeza dalam isu kemampuan pemilikan rumah. Pandangan pegawai terlibat yang berhubung terus dengan responden dalam proses pemilikan rumah membolehkan pertimbangan sewajarnya diambilkira untuk merumuskan kajian. Pandangan pegawai terlibat sebagai partisipan yang dipilih juga dianggap penting kerana berupaya memberi gambaran sebenar isu kemampuan pemilikan rumah terutama dari sudut sosioekonomi isi rumah.

Pemilihan partisipan iaitu pegawai terlibat berdasarkan Miles & Huberman (1994) yang menetapkan sempadan dan konsep unit analisis. Unit analisis ialah unit yang terlibat secara langsung dalam isu kemampuan pemilikan rumah dan penetapan sempadan ialah aspek yang difokuskan untuk ditemubual termasuklah tempat kajian dan partisipan yang dipilih. Oleh itu, untuk memastikan perbincangan yang lebih berfokus, kajian mengambil tiga partisipan untuk mewakili tiga unit untuk ditemubual. Konsep unit analisis dan penetapan sempadan ini telah diaplikasi oleh Nor Aini Salleh (2011) dalam kajian kemampuan dan kepuasan penyewa di perumahan awam di Ipoh, Perak.



Rajah 4.1: Unit Analisis-Unit terlibat dalam Pengurusan Pemilikan Rumah
Sumber: Adaptasi dari Miles & Huberman (1994).

Penglibatan pegawai dalam program pembangunan komuniti bersama responden misalnya membolehkan partisipan mengetahui masalah kemampuan yang dihadapi responden. Selain itu, lawatan ke rumah responden yang dilakukan secara berkala membolehkan partisipan mendalami isu kemampuan responden. Perspektif partisipan iaitu pegawai DBKL memberi peluang pihak DBKL untuk merangka program dan aktiviti bersesuaian untuk meningkatkan kemampuan pemilikan responden. Tambahan pula, dua pandangan yang berbeza iaitu dari perspektif isi rumah dan perspektif pegawai DBKL memberi ruang kepada perbincangan yang lebih holistik dan mendalam tentang isu kemampuan pemilikan rumah di perumahan awam. Pandangan yang berbeza bertepatan saranan Cresswell (1998) yang menerangkan ketidakseimbangan perbincangan apabila pandangan hanya diambil dari satu pihak sahaja.

Perolehan data dari perspektif pegawai DBKL juga merupakan bentuk kaedah trigulasi untuk memastikan kesahan dan kebolehpercayaan data yang dikumpul melalui temubual. Setiap partisipan diberi soalan yang sama. Trigulasi dianggap berjaya apabila partisipan yang berbeza memberi data yang sama (Yin, 2003). Tambahan pula, ujian rintis untuk data kualitatif juga turut dijalankan. Sesi temubual dijalankan bersama dua orang pembantu pegawai daripada unit JPPPK yang terlibat. Sesi temubual ujian rintis berpandukan garis panduan soalan yang dirangka. Kajian rintis berupaya membantu pengkaji mendapat latihan dan persediaan sebelum sesi temubual sebenar (Merriam, 2001). Oleh demikian, soalan yang mengelirukan dapat dikenalpasti supaya soalan lebih berfokus untuk memahami masalah kemampuan pemilikan seiring menjawab persoalan kajian.

Jadual 4.5

Maklumat partisipan DBKL

| Partisipan | Jawatan | Pengalaman(tahun) |
|--------------|---|-------------------|
| Partisipan 1 | Penolong Pengarah Unit Pembangunan Komuniti | 13 |
| Partisipan 2 | Pegawai Unit Jualan | 8 |
| Partisipan 3 | Pengurus Besar SPWP | 4 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

4. 4.2 Sumber Sekunder

Data sekunder diperolehi melalui bahan rujukan seperti pembacaan teliti jurnal, artikel berkaitan, kertas persidangan, laporan berkaitan dasar kerajaan, teks ucapan, indeks data statistik semasa berkaitan perumahan dan kajian penyelidikan terdahulu. Data sekunder juga berupaya mengukuhkan data primer untuk menghasilkan analisis perbincangan kajian yang lebih holistik dan komprehensif. Data sekunder kajian ini juga meliputi dasar kerajaan seperti Rancangan Malaysia Kesepuluh dan Rancangan Malaysia Kesebelas untuk memahami perancangan kerajaan dalam sektor perumahan terutama perumahan awam di Malaysia. Indeks data statistik daripada Jabatan Perangkaan Malaysia juga diteliti untuk mendapatkan data kadar pemilikan rumah terkini bagi menggambarkan masalah pemilikan rumah terutama di bandar.

4.5 Kaedah Analisis Data

Analisis data dalam kajian ini melibatkan data dan maklumat daripada maklum balas soal selidik bersama pemilik unit PA dan hasil temubual separa berstruktur bersama pegawai DBKL yang terlibat dalam pengurusan PA. Soal selidik dianalisis menggunakan perisian IBM SPSS Statistics 23 melalui kaedah Binari Regresi Logistik atau khususnya model logit manakala temubual dianalisis mengikut analisis kandungan. Regresi digunakan untuk menjelaskan kebergantungan satu pemboleh

ubah kepada satu pemboleh ubah lain (Othman Talib, 2016). Kaedah regresi logistik dianalisis mengikut kumpulan iaitu set pemboleh ubah bersifat berasingan (*discret*), berterusan (*continuous*), bercampur (*mix*) atau dikotomi (*dichotomous*).

Kaedah Binari Regresi Logistik menggunakan pembolehubah bersandar yang bersifat *dichotomous* iaitu mempunyai dua nilai sahaja, nilai 0 dan nilai 1 (Nwuba et al., 2015). Kaedah ini bersesuaian dengan objektif kajian untuk mengukur tahap kemampuan sama ada mampu atau tidak mampu. Nilai 1 ditandakan sebagai 'mampu' manakala nilai '0' ditandakan sebagai 'tidak mampu'. Tahap kemampuan merupakan pembolehubah bersandar dalam kajian ini. Manakala, pembolehubah tidak bersandar dalam kajian adalah faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan perumahan awam iaitu pendapatan isi rumah, tahap perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan (Norazmawati, 2007) dan tabungan (Tan, 2007).

Seperti penerangan di atas, tindak balas pembolehubah kemampuan pemilikan rumah adalah secara dikotomi dengan "mampu" mengambil nilai 1 dan "tidak mampu" mengambil nilai 0. Satu teknik sesuai untuk model pembolehubah gerak balas secara dikotomi adalah regresi logistik atau khususnya model logit. Namun, model linear adalah kurang wajar kerana model linear boleh menghasilkan kebarangkalian yang negatif atau di luar julat 0 dengan 1. Sungguhpun demikian, beberapa penyelidik menganalisis kemampuan pemilikan rumah telah menggunakan regresi logistik seperti Blaauboer (2010); Linneman & Wachter (1989) dan Nwuba et al. (2015).

Regresi logistik memberi ruang kepada pembentukan kebarangkalian berdasarkan nilai pada pemboleh ubah bebas sama ada berbentuk kategori atau selang disamping menjangkakan kesan daripada beberapa pemboleh ubah bebas ke atas tindakbalas pemboleh ubah binari. Selain itu, kaedah regresi logistik tidak mempunyai taburan normal yang didapati pada kebanyakan bentuk regresi lain yang memerlukan taburan normal. Hal ini kerana regresi logistik bergantung kepada pemboleh ubah bersandar berbentuk dikotomi iaitu mampu dan tidak mampu dalam lingkungan 0 hingga 1. Penggunaan bentuk regresi lain cenderung memberi nilai kebarangkalian (*probabilities*) menjangkaui 0 hingga 1 yang tidak menepati kehendak persoalan kajian. Kemungkinan *probabilities* seringkali berbentuk tidak linear kerana kemungkinan adalah sangat tinggi dan sangat rendah pada nilai x . Misalnya kebarangkalian kemampuan adalah lebih tinggi jika pendapatan lebih tinggi bagi isi rumah bekerja, manakala kemampuan adalah lebih rendah apabila pendapatan lebih rendah bagi isi rumah bekerja yang telah bersara yang mempunyai jurang perbezaan besar antara pendapatan. Hal ini berbeza dengan linear ataupun *multiple* regresi kerana hasilnya bersifat kategorikal iaitu mampu atau tidak mampu.

Pendekatan kualitatif ditambah dalam kajian ini untuk mengetahui fenomena secara mendalam dan terperinci (Bogdan & Biklen, 2003) iaitu masalah kemampuan pemilikan dari sudut pandangan pihak DBKL yang memerlukan penerangan tentang keadaan terkini kemampuan golongan berpendapatan rendah. Selain itu, kaedah kualitatif yang digunakan berupaya membentuk rumusan yang lebih khusus serta berpotensi membina disamping mengembangkan ilmu tertentu dalam isu kemampuan pemilikan rumah. Pendekatan analisis kandungan (*content analysis*) diaplikasi untuk mengenalpasti tema, konsep dan makna kandungan. Analisis

melibatkan sistem pengekodan data kepada beberapa kategori yang diperhalusi kepada subkategori untuk mendapatkan gambaran dalam kes yang dikaji (Sekaran, 2003).

Kajian ini menggunakan sampel pemilik perumahan awam yang membeli rumah sempena program penjualan unit perumahan DBKL yang dilancarkan pada tahun 2009. Program penjualan melibatkan unit PA dan PPR. Namun, kajian ini mengambil PA sebagai sampel kajian. Setelah data melalui pengedaran soal selidik kepada pemilik perumahan awam diperoleh, kajian ini telah mengadakan sesi temubual bersama pegawai JPPPK dari beberapa unit yang terlibat. Temubual dijalankan untuk menganalisa permasalahan kemampuan yang dihadapi pemilik perumahan awam dari perspektif pegawai JPPPK yang terlibat. Ini bermakna partisipan temubual ialah pegawai yang terlibat secara langsung dalam pengurusan perumahan awam.

Temubual dengan pegawai JPPPK diperlukan berdasarkan permasalahan pemilik yang baru membeli rumah kurang dari tujuh tahun namun berhadapan masalah kemampuan pemilikan rumah. Hasil analisa daripada soal selidik yang dilakukan, walaupun 57.6% isi rumah berkemampuan memiliki rumah berdasarkan kaedah baki pendapatan yang digunakan, namun bilangan yang tidak berkemampuan juga agak besar iaitu 42.4%. Hal ini perlu diamati berdasarkan pembelian rumah adalah pada harga rendah di bawah harga pasaran iaitu antara RM42000.

Sekiranya permasalahan kemampuan pemilik yang membeli unit perumahan awam bersubsidi ini tidak dianalisa, adalah dikhuatiri masalah kemampuan golongan

berpendapatan rendah yang memiliki rumah semakin kritikal. Oleh itu, temubual dijalankan untuk mendapatkan penjelasan mengenai pemilik yang menghadapi masalah kemampuan pemilikan perumahan awam. Perolehan maklumat dari sesi temubual memberi gambaran kemampuan pemilik. Tambahan pula, temubual yang dijalankan berupaya mengenalpasti langkah yang diambil DBKL untuk mengatasi masalah kemampuan pemilikan rumah.

4.6 Kesahan dan Kebolehpercayaan Data

Kaedah pengumpulan data secara kualitatif mementingkan aspek kesahan dalaman, kesahan luaran dan kebolehpercayaan. Kesahan dan kebolehpercayaan bermula pada tahap perolehan data, penganalisan data sehingga peringkat penghasilan laporan. Kesahan dalaman melibatkan kesesuaian dapatan kajian dengan keadaan sebenar. Manakala, kesahan luaran melihat sejauh mana dapatan kajian boleh digeneralisasikan dalam situasi berbeza. Kesahan dan kebolehpercayaan dicapai melalui pelaksanaan kajian secara beretika. Antara isu etika yang diberi keutamaan ialah kepentingan kajian, kebenaran menjalankan kajian, kerahsiaan, kejujuran dan kepercayaan (Merriam, 2001) .

Pengkaji mendapatkan kebenaran untuk menjalankan kajian daripada pelbagai pihak yang terlibat iaitu pihak JPPPK, DBKL sebagai partisipan. Pengkaji juga memohon izin untuk menggunakan pita rakaman semasa temubual dijalankan. Selain itu, aspek kejujuran dalam penulisan laporan turut diberi penekanan. Penulisan laporan berdasarkan apa yang didengar, dilihat dan dialami dari responden untuk memberi gambaran sebenar yang berlaku di lokasi kajian. Pengkaji juga memberi jaminan

untuk merahsiakan dan melindungi identiti responden semasa penulisan laporan dan kepada sesiapa yang tidak berkenaan (Bogdan & Biklen, 2003).

Kerahsiaan jawapan yang diberi dalam soal selidik diterangkan untuk memberi peluang kepada responden memberi jawapan tanpa rasa ragu. Hal ini berikutan soalan soal selidik dalam kajian ini menekankan faktor sosioekonomi seperti pendapatan isi rumah yang menjadi antara faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan. Bagi responden, jumlah pendapatan adalah sensitif dan terlalu peribadi. Oleh itu, dengan penerangan tentang kerahsiaan maklumat yang diberikan, responden lebih yakin untuk memberi jawapan sebenar sekaligus meningkatkan kebolehpercayaan jawapan yang diberi. Hal ini juga didorong oleh kekhuatiran responden kepada soalan jumlah pendapatan kerana jumlah pendapatan menjadi antara pengukur utama kriteria pembelian dan penyewaan perumahan awam yang ditetapkan DBKL. Responden cenderung berasa khuatir apabila jumlah pendapatan yang diberikan berpotensi menggugat status responden sebagai penghuni PA.

Tambahan pula, konsistensi dalaman diperlukan untuk menilai kebolehpercayaan instrumen kajian. Oleh itu, pekali kebolehpercayaan alpha Cronbach digunakan untuk menilai kebolehpercayaan instrumen (Ary, Jacobs & Razavieh, 2002). Kebiasaannya, nilai 0.6 hingga 0.8 ialah ukuran nilai yang diterima tetapi nilai 0.8 ke atas dianggap terbaik kerana mempunyai ciri-ciri yang stabil, keramalan dan ketepatan (Nunnally, 1978). Namun, dalam ujian rintis kajian ini, nilai alpha Cronbach bagi kebolehpercayaan ialah .69 dan menunjukkan nilai kebolehpercayaan boleh diterima.

Bagi data kualitatif, untuk meningkatkan kualiti temubual, partisipan diberitahu tentang kerahsiaan maklumat yang diberi serta maklumat peribadi tidak didedahkan. Teknik temubual juga berupaya menghasilkan maklumat yang komprehensif dan terperinci disamping mengatasi masalah soalan tidak jelas. Penyelidik menganalisa kebenaran daripada dapatan kajian melalui bukti terkumpul untuk menyokong atau tidak menyokong dapatan kajian berdasarkan ketekalan sebelum membuat kesimpulan (Rozmi Ismail, 2015).

4. 7 Rumusan Bab

Kesimpulannya, bab ini menerangkan proses reka bentuk kajian melalui kaedah kajian, merangka persampelan, penentuan instrumen, kesahan dan kebolehpercayaan serta kaedah analisis data yang digunakan dalam kajian ini. Kedua-dua kaedah yang digunakan iaitu kaedah kuantitatif dan kualitatif melalui soal selidik dan temubual diintegrasikan untuk menentukan tahap kemampuan pemilikan dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur.

BAB KELIMA

PERUMAHAN AWAM KUALA LUMPUR

5.1 Pengenalan

Perumahan awam di Kuala Lumpur menjadi tumpuan golongan berpendapatan rendah termasuklah yang berhijrah untuk meningkatkan taraf hidup. Pemilihan perumahan awam memberi ruang penerokaan isu kemampuan pemilikan yang dihadapi golongan berpendapatan rendah yang menghuni Kuala Lumpur. Kajian memberi tumpuan mencakupi kesemua zon pengurusan perumahan awam dengan kawasan pilihan iaitu PA Seri Kota dipilih mewakili Zon 1, PA Bukit Kerinchi 1A mewakili Zon 2, PA Seri Perak mewakili Zon 3, manakala PA Desa Rejang mewakili Zon 4. Peranan DBKL terutama JPPPK dalam pengurusan PA dibincangkan kerana JPPPK bukan sahaja menguruskan PA, malah berperanan penting untuk membangunkan komuniti di kawasan PA.

5.2 Perumahan Awam Untuk Golongan Berpendapatan Rendah di Bandar

Peningkatan migrasi ataupun penduduk negeri lain berhijrah ke bandar Kuala Lumpur menyebabkan permintaan yang tinggi kepada perumahan awam. Hingga kini, permintaan perumahan awam mencecah puluhan ribu permohonan. Permintaan perumahan awam yang tinggi didorong peningkatan penduduk bandar iaitu hampir 50% daripada peratusan isi rumah berpendapatan rendah menghuni bandar. Malah menjelang 2020, penduduk bandar dijangka melebihi 70% penduduk negara (Unit

Perancang Ekonomi, 2010). Proses migrasi membawa lebih ramai golongan berpendapatan rendah dan miskin datang ke bandar untuk mencari peluang pekerjaan yang lebih baik dan memperbaiki taraf hidup (Nor Ermawati Hussain, Norehan Abdullah, & Hussin Abdullah, 2015).

Kemasukan migrasi ini menyebabkan permintaan kepada unit rumah mampu milik semakin meningkat. Salah satu akses kepada rumah yang mampu milik dengan harga rendah ialah unit perumahan awam. Lokasi tempat kerja dan aksesibiliti kepada kemudahan awam dan prasarana yang lengkap dan terkini seperti sekolah, hospital, balai polis, pusat pengajian tinggi, pusat beli-belah menyebabkan penduduk dan migrasi memilih untuk menetap di bandar metropolitan Kuala Lumpur (DBKL, 2015). Pada awalnya, penyewaan rumah menjadi keutamaan untuk memulakan kehidupan di bandar, namun transisi penyewaan kepada pemilikan rumah menjadi keinginan apabila telah lama menetap di Kuala Lumpur. Oleh itu, hasrat yang disuarakan oleh kerajaan melalui penjualan unit perumahan awam kepada penyewa semasa disambut baik oleh isi rumah disebabkan harga jualan di bawah harga pasaran.

Selain membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah sebagai tempat tinggal, penyediaan perumahan awam berupaya meningkatkan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah untuk memenuhi kos perumahan dan kos bukan perumahan dalam survival kehidupan. Bukan sahaja meningkatkan kemampuan pemilikan isi rumah, malah perumahan awam membuka ruang untuk peningkatan kadar pemilikan rumah di bandar terutama oleh golongan berpendapatan rendah. Perumahan awam juga membantu golongan berpendapatan rendah

mendapatkan akses kepada rumah disebabkan harga rumah di pasaran semasa yang tinggi hingga tidak mampu disewa atau dimiliki golongan berpendapatan rendah (Yates et al., 2007).

5.3 Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Kuala Lumpur merupakan sebuah kawasan metropolitan yang paling pesat membangun di Malaysia dari sudut bilangan penduduk dan ekonomi. Bandar raya ini juga menjadi pusat kebudayaan dan ekonomi Malaysia kerana kedudukan dan status sebagai ibu negara dan bandar raya primat. Kuala Lumpur turut dinobatkan sebagai bandaraya dunia alfa, dan menjadi satu-satunya bandar raya global di Malaysia berdasarkan *Globalization and World Cities Study Group and Network (GaWC)* (Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi, & Amer Saifude Ghazali, 2012). Sehubungan itu, pertambahan penduduk di bandar dijangka akan terus meningkat seiring unjuran pertumbuhan penduduk bandar di Semenanjung Malaysia yang perlu menampung pertambahan kira-kira enam juta penduduk dalam tempoh 2010 hingga 2020 terutama di *Greater Kuala Lumpur* (Unit Perancang Ekonomi, 2010).

Perkembangan pesat di Kuala Lumpur mendorong keperluan untuk memastikan KL menjadi sebuah bandar yang berdaya maju untuk didiami, bekerja dan beriadah. Keperluan ini dipikul bersama oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) selaku agensi di bawah Kementerian Wilayah Persekutuan Malaysia. DBKL berperanan dalam pelbagai skop meliputi perancangan bandar, kawalan pembinaan, kesihatan dan kebersihan awam, pelupusan dan pengurusan sampah dan bahan buangan, perlindungan alam sekitar, penyelenggaraan prasarana bandar, pembangunan sosial dan ekonomi, termasuklah perumahan (DBKL, 2015).

5.4 Pengurusan Perumahan Mengikut Zon

Pengurusan perumahan awam diletakkan di bawah JPPPK. Selain menguruskan kemasukan penyewa ke unit rumah, JPPPK juga menguruskan penjualan unit perumahan serta memainkan peranan penting untuk membangunkan komuniti di kawasan PA. Bagi memudahkan pengurusan, pihak DBKL telah membahagikan kawasan pengurusan perumahan DBKL kepada empat zon yang berbeza. Pembahagian mengikut zon membolehkan pengurusan perumahan yang lebih efektif dan cekap ke arah memberikan khidmat terbaik kepada para penghuni unit PA. Zon 1 melibatkan kawasan perumahan Bandar Tun Razak, Sungai Besi, Cheras dan Bukit Jalil. Zon 2 melibatkan kawasan perumahan Kerinchi, (Lembah Pantai, Jalan Puchong) Pantai Dalam hingga Bukit Kiara. Zon 3 melibatkan kawasan perumahan sekitar Sentul, Jalan Tun Razak hingga Jinjang Utara (Kepong, Jalan Ipoh) dan Selatan. Zon 4 melibatkan kawasan perumahan di Setapak, Wangsa Maju, Gombak dan Datuk Keramat. Selain mengurus dan menyelenggara PA, pengurusan zon juga menyelaras program sosial di kawasan masing-masing (DBKL, 2015).

Selain unit PA, unit PPR MTEN juga diuruskan oleh DBKL. Namun kajian ini memberi tumpuan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah yang mendiami unit PA. Walaupun PPR MTEN juga merupakan unit perumahan yang didiami oleh golongan berpendapatan rendah, namun konsep asal program perumahan awam itu sendiri merujuk kepada menyediakan perumahan untuk golongan berpendapatan rendah. Manakala PPR asalnya merupakan unit rumah yang dibina oleh MTEN untuk mengatasi masalah setingan di Kuala Lumpur. Sungguhpun kedua-dua program perumahan diuruskan oleh DBKL, namun konsep

asal dan tujuan asal sesebuah program perumahan tersebut menjadi alasan kukuh pemilihan PA sebagai kawasan kajian.

Setelah penempatan setinggan di Kuala Lumpur ditangani, unit PPR yang berbaki disewakan kepada golongan berpendapatan rendah yang memohon. Pihak DBKL juga membenarkan penghuni semasa PA membuat permohonan untuk menghuni PPR terutama isi rumah yang mempunyai bilangan isi rumah ramai. Hal ini membolehkan isi rumah merasakan keselesaan walaupun mempunyai bilangan isi rumah ramai. Kebenaran pemindahan unit PA kepada PPR menyebabkan percampuran isi rumah tanpa berdasarkan latar belakang yang digariskan KPKT sebelum ini. Oleh itu, unit PPR telah bercampur antara golongan setinggan yang diberi penempatan dengan golongan berpendapatan rendah yang memohon penyewaan perumahan awam di Kuala Lumpur (DBKL, 2015).

Kebanyakan unit PA mempunyai dua bilik dengan keluasan yang agak terhad. Unit PA yang dibina bermula 1982 hingga 1996 mempunyai dua bilik tidur dengan keluasan 530 kaki persegi. Unit PA yang dibina pada 1997 hingga 1998 juga mempunyai dua bilik dengan keluasan 560 kaki persegi. Namun sejak 1999 hingga kini, unit PA dan PPR yang dibina mempunyai tiga bilik tidur dengan keluasan 650 kaki persegi. Disebabkan keluasan unit PA yang lebih kecil dengan hanya mempunyai dua bilik tidur, pihak JPPPK telah memberi kelonggaran kepada penghuni unit PA untuk memohon perpindahan kepada unit PPR. Sehubungan itu, unit PA dianggap unit perumahan awam lama, manakala unit PPR dianggap unit perumahan baharu. Hal ini dilihat dengan jelas melalui keluasan unit PPR yang lebih besar daripada unit PA berdasarkan bilangan bilik iaitu unit PA hanya mempunyai

bilangan maksimum dua bilik manakala unit PPR secara puratanya mempunyai tiga bilik setiap unit. Oleh itu, harga jualan unit PA dan PPR adalah berbeza mengikut keluasan unit (DBKL, 2015).

Jadual 5.1

Keluasan unit mengikut tahun

| Tahun | Bilik / Keluasan |
|--------------|-------------------------|
| 1956-1981 | 1 bilik tidur / 400 kps |
| 1982-1996 | 2 bilik tidur / 530 kps |
| 1997-1998 | 2 bilik tidur / 560 kps |
| 1999- kini | 3 bilik tidur / 650 kps |

Sumber: DBKL, 2015



Foto 5.1: Perumahan Awam Seri Perak



Foto 5.2: Perumahan Awam Seri Kota

5.5 Syarat Pemilikan Perumahan Awam

Program pemilikan rumah yang dijalankan oleh DBKL beserta Kementerian Wilayah Persekutuan selari saranan YAB Perdana Menteri untuk mengadakan penjualan unit PA dan PPR pada 11 Julai 2009. Langkah penjualan unit PA dan PPR bertujuan memberi peluang kepada penyewa semasa untuk memiliki rumah sendiri bersandarkan konsep ‘Satu Keluarga Satu Rumah’. Harga jualan antara RM21500 hingga RM35000 merupakan harga rendah dan berpatutan ke arah menggalakkan warga kota berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri di ibu kota (DBKL, 2015). Program galakan pemilikan rumah melalui penjualan unit PA dan PPR bukan sahaja dapat menggalakkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah di bandar malah dapat meningkatkan kadar pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di bandar. Kadar pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur hanya 11.8%, selebihnya 88.2% pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan sederhana dan tinggi (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2009).

Beberapa syarat ditetapkan kepada bakal pembeli iaitu pemohon ialah penyewa sah yang sedang menghuni unit PA dan PPR, telah mendirikan rumah tangga, mempunyai jumlah pendapatan di bawah RM5000, tidak memiliki tanah atau rumah dalam lingkungan 35km dari pusat bandar Kuala Lumpur serta tunggakan sewa mestilah tidak melebihi tiga bulan. Syarat penyewa sah, jumlah pendapatan dan tunggakan sewa merupakan syarat yang baharu khusus untuk bakal pembeli. Manakala syarat status berkahwin dan tidak memiliki rumah di dalam Kuala Lumpur merupakan syarat yang sama dikenakan kepada pemohon yang ingin menyewa unit PA dan PPR.

Pembelian rumah boleh dilakukan sama ada melalui pembelian tunai, pinjaman bank, pinjaman perumahan kerajaan bagi pemohon kakitangan kerajaan. Pilihan saluran pembiayaan terakhir bakal pembeli ialah melalui Skim Pembiayaan Khas yang diuruskan oleh Syarikat Perumahan Wilayah Persekutuan (SPWP). Skim Pembiayaan Khas diwujudkan untuk membantu golongan berpendapatan rendah yang menghadapi kesukaran mendapatkan pinjaman rumah termasuklah ibu tunggal, warga emas, isi rumah tidak berpendapatan tetap, nama *blacklisted* oleh bank. Namun pembelian rumah adalah pilihan isi rumah tanpa paksaan pihak DBKL, isi rumah mempunyai hak untuk tidak membeli sebaliknya meneruskan penyewaan unit tersebut. Tawaran dan proses pembelian yang bermula Julai 2009 masih berterusan hingga kini (DBKL, 2015).

5.6 Sekatan Kepentingan

Sekatan kepentingan dikenakan kepada pemilik untuk memastikan pemilikan rumah tidak disalahguna dan diseleweng oleh pihak berkepentingan. Oleh itu, jika pemilik berniat menjual semula unit rumah dalam tempoh tidak melebihi tiga tahun, penjualan hanya boleh dibuat kepada DBKL dengan harga pembelian asal rumah. Jika penjualan rumah ingin dilakukan dalam tempoh antara tiga tahun hingga 10 tahun, penjualan rumah boleh dibuat kepada isteri atau suami dan anak berserta kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan. Sebaliknya, penjualan rumah yang melebihi 10 tahun perlu mendapat kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan. Langkah sekatan kepentingan dilakukan juga untuk memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah meningkatkan tahap kemampuan pemilikan rumah di Kuala Lumpur sekaligus meningkatkan kadar pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur (DBKL, 2015).

5.7 Pengurusan Perumahan Lain

Selain menguruskan proses pemilikan rumah PA dan PPR, pihak pengurusan DBKL lebih cenderung kepada pengurusan unit perumahan sewa. Perumahan yang diuruskan DBKL bukan sahaja unit PA dan PPR, tetapi beberapa jenis perumahan lain. Perumahan lain termasuklah unit rumah jual, rumah panjang sementara, unit studio, rumah kos sederhana rendah dan kompleks belia dan beliawanis. Unit PA, PPR dan rumah kos sederhana untuk isi rumah berkeluarga, manakala kompleks belia dan beliawanis untuk golongan bujang. Setiap jenis perumahan mempunyai kadar sewa yang berlainan. Salah satu sebab perbezaan kadar sewa ialah keluasan unit rumah.

Unit studio iaitu unit tanpa bilik dikenakan RM55 sebulan. Unit PA dan PPR yang dibina sejak awal kemerdekaan yang hanya mempunyai satu bilik dikenakan RM94 sebulan. Manakala unit yang mempunyai dua atau tiga bilik dikenakan RM124 sebulan. Manakala unit tiga bilik yang telah diubahsuai bentuk dikenakan RM218 sebulan. Namun kini, majoriti unit PPR mempunyai tiga bilik. Selain unit PA dan PPR, DBKL juga menyediakan unit rumah kos sederhana rendah di empat kawasan berbeza. Kawasan Gombak 2 dikenakan RM320 sebulan, kawasan Kuang dan Kenari serta Seri Pangkor dikenakan RM250 sebulan manakala Seri Tioman 1 dikenakan RM300 sebulan. Unit belia dan beliawanis pula disediakan dalam bentuk bilik yang boleh memuatkan dua orang sebilik dengan kadar sewaan RM70 sebulan untuk seorang (DBKL, 2015).

Jadual 5.2

Kadar bayaran bulanan mengikut jenis rumah

| Perumahan | Jenis unit | Kadar bayaran |
|----------------------------|--------------------|---------------|
| PA / PPR | Unit Studio | RM 55 |
| | 1 Bilik | RM 94 |
| | 2 Bilik | RM 124 |
| | 3 Bilik | RM 124 |
| | 3 Bilik (ubahsuai) | RM 218 |
| Rumah Kos Sederhana Rendah | Gombak 2 | RM 320 |
| | Kuang dan Kenari | RM 250 |
| | Seri Pangkor | RM 250 |
| | Seri Tioman 1 | RM 300 |
| | 1 bilik (2 orang) | RM 70 |
| Belia / Beliawanis | | |

Sumber: DBKL, 2015

Pemohon yang ingin menyewa unit PA atau PPR atau kos sederhana rendah perlu memenuhi syarat yang ditetapkan. Kedua-dua suami dan isteri mestilah warganegara Malaysia, telah mendirikan rumahtangga, jumlah pendapatan suami dan isteri mestilah di bawah RM2500 untuk kos rendah dan di bawah RM3500 untuk kos sederhana rendah. Pemohon juga tidak boleh memiliki rumah atau tanah dalam

lingkungan 35km dari pusat bandar, mestilah tinggal dan bekerja dalam Kuala Lumpur serta berdaftar dengan JPPPK (DBKL, 2015). Syarat permohonan yang ditetapkan bertujuan memastikan hanya golongan berpendapatan rendah yang layak dari segi pendapatan, aset rumah, status perkahwinan menduduki unit rumah DBKL. Manakala untuk unit belia dan beliawanis yang disediakan oleh golongan bujang, pemohon mestilah warganegara Malaysia, berumur kurang 40 tahun, bekerja dan tinggal di dalam Kuala Lumpur serta berpendapatan di bawah RM 1500 sebulan. Tempoh penyewaan adalah tiga tahun. Unit belia dan beliawanis adalah bergantung kepada kekosongan unit. Walaupun kadar sewaan bulanan yang ditetapkan adalah RM70 seorang, namun bagi unit yang lebih besar, sewaan mencecah RM120 seorang. Selain mempunyai katil, unit belia juga dilengkapi almari pakaian, rak kasut, bantal, cermin muka, penyidai pakaian, serta kemudahan dewan dan surau. Selain golongan bujang, ibu atau bapa tunggal yang tidak mempunyai anak juga diberi pertimbangan untuk menyewa unit ini (DBKL, 2015). Unit belia yang disediakan DBKL berfungsi sebagai kediaman sementara sebelum isi rumah mendapat pekerjaan stabil dengan pendapatan tetap untuk membolehkan isi rumah mendapatkan kediaman tetap. Unit belia juga dianggap rumah sementara kepada golongan muda yang berhijrah ke Kuala Lumpur untuk memulakan alam pekerjaan.

5.8 Rumusan Bab

DBKL terutama JPPPK berperanan penting untuk menguruskan PA. Selain PA, DBKL juga menguruskan unit PPR, unit rumah jual, rumah panjang sementara, unit studio, rumah kos sederhana rendah dan kompleks belia dan beliawanis. Kepelbagaian unit perumahan yang diuruskan pihak DBKL memberi petunjuk komitmen yang diberikan untuk membantu golongan memerlukan mendapatkan

akses kepada kediaman mengikut kemampuan masing-masing. Penyediaan perumahan juga menyumbang ke arah pembentukan Kuala Lumpur sebagai sebuah bandar yang berdaya maju untuk didiami, bekerja dan beriadah.



BAB KEENAM

ANALISIS KEMAMPUAN PEMILIKAN

6.1 Pengenalan

Bab ini memperincikan analisis untuk menjawab persoalan kajian yang menyentuh dua aspek utama iaitu tahap kemampuan pemilikan rumah dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Tahap kemampuan dilihat samada isi rumah mampu atau tidak mampu memiliki rumah. Isi rumah yang berkemampuan memiliki rumah tidak berhadapan masalah untuk membiayai kos perumahan dan kos bukan perumahan. Perbincangan secara holistik juga dilakukan untuk mengenalpasti faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah meliputi faktor pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, tabungan dan bayaran bulanan perumahan.

6.2 Tahap Kemampuan Memiliki Rumah

Objektif utama kajian adalah menentukan tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Tahap kemampuan merupakan pemboleh ubah bersandar dalam kajian ini. Dalam mengukur tahap kemampuan, kaedah baki pendapatan atau *residual income theory* digunakan dengan mengambilkira kos perumahan dan kos bukan perumahan dengan lebih terperinci dan tepat. Tahap kemampuan dikategorikan kepada dua iaitu mampu dan tidak mampu. Isi rumah dikategorikan ‘mampu’ apabila mempunyai baki pendapatan yang

positif setelah pendapatan bulanan isi rumah ditolak bayaran bulanan perumahan dan bayaran perbelanjaan keperluan harian. Namun, isi rumah dikategorikan ‘tidak mampu’ apabila mempunyai baki pendapatan yang negatif setelah pendapatan bulanan isi rumah ditolak bayaran bulanan perumahan dan bayaran perbelanjaan keperluan harian.

Oleh kerana pemboleh ubah bersandar bersifat dikotomi iaitu ‘mampu’ dan ‘tidak mampu’, maka analisis binari regresi logistik digunakan (Norazmawati, 2007). Bagi memudahkan proses analisis, isi rumah mampu diberi nilai 1 manakala isi rumah tidak mampu diberi nilai 0. Kaedah ini sesuai digunakan untuk mengukur kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah kerana kaedah ini melibatkan interaksi antara pendapatan, kos perumahan dan kos bukan perumahan (Stone, 2006b).

Jadual 6.1

Kod Pemboleh ubah Bersandar

| Pemboleh ubah Bersandar | Nilai |
|--------------------------------|--------------|
| Mampu | 1 |
| Tidak mampu | 0 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jadual menunjukkan tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur berada pada tahap yang mampu iaitu 57.6%. Keadaan ini menunjukkan golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam masih mampu memiliki rumah. Dapatan kajian juga mendapati sebanyak 42.4% golongan berpendapatan rendah tidak mampu memiliki rumah.

Jadual 6.2

Tahap kemampuan pemilikan rumah

| Tahap kemampuan | Bilangan | Peratus |
|------------------------|-----------------|----------------|
| Mampu | 205 | 57.6 |
| Tidak mampu | 151 | 42.4 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Selain menganalisa tahap kemampuan pemilikan rumah melalui kaedah kuantitatif, data daripada kualitatif juga digunakan untuk menerangkan dan memperjelas isu kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Data kualitatif berupaya mengukuhkan analisis data kuantitatif. Oleh itu, pihak JPPPK yang terlibat secara langsung dalam pemilikan rumah dipilih untuk menerangkan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan awam. Golongan berpendapatan rendah yang menghuni perumahan secara puratanya mampu memiliki rumah, namun masih terdapat golongan yang tidak mampu.

Peratusan tahap kemampuan yang diperoleh cenderung tidak menunjukkan perbezaan ketara antara isi rumah yang mampu dan tidak mampu melalui edaran soal selidik. Indikator isi rumah yang mampu dinilai dari pelbagai sudut. Partisipan yang ditemubual menggunakan perkakasan rumah sebagai simbol kemampuan golongan berpendapatan rendah di unit PA. Misalnya, penggunaan peralatan rumah seperti penghawa dingin dan siaran berbayar cenderung menunjukkan golongan ini berkemampuan memiliki rumah. Bagi isi rumah yang tidak mampu, faktor jumlah pendapatan, bilangan tanggungan, jenis pekerjaan antara yang cenderung mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Huraian ini dapat dilihat berdasarkan situasi yang dijelaskan oleh partisipan berikut:

*“...actually mereka mampu nak beli, majoriti dalam 70% mampu beli. 30% mungkin ada faktor anak banyak ke, kerja, gaji sikit, camtu la. Nak ikutkan tahap kemampuan, mereka mampu, nak ikutkan rumah mereka pasang Astro, pasang aircond, tu lebih daripada mampu la...”
(Partisipan 2)*

Tambahan pula, senario kemampuan ini turut berkaitan isu penjualan rumah DBKL pada tahun 2009. Sambutan pembelian yang kurang menggalakkan pada awalnya telah memberi isyarat masalah kemampuan yang dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah. Walaupun harga yang ditawarkan oleh DBKL kurang mahal dan berada bawah harga pasaran, namun terdapat bakal pembeli membatalkan hasrat pembelian. Keadaan ini memberi petunjuk kepada kemampuan isi rumah untuk memenuhi kos perumahan iaitu bayaran bulanan perumahan disamping perbelanjaan keperluan bukan perumahan.

“...suatu ketika dulu kita offer untuk mereka beli dan ramai yang menolak, sebabnya dia tak mampu. Pada tahun 2009, walaupun harga tu orang kata tidaklah terlalu mahal tapi didapati ramai di kalangan mereka tak membeli sepertimana yang kita sasarkan. Ada yang telah bersetuju untuk membeli tapi pada saat akhir tak jadi, hadapi masalah nak bayar...” (Partisipan 1)

Perbezaan tidak ketara daripada dapatan kuantitatif antara jumlah isi rumah mampu dan tidak mampu memberi petunjuk kepada tahap kemampuan isi rumah yang tidak menentu. Dapatan ini dikukuhkan lagi dengan penerangan partisipan mengenai keadaan kemampuan tidak konsisten yang didapati dalam kalangan isi rumah. Fasa kemampuan isi rumah berbeza semasa awal pemilikan rumah dengan fasa mengekalkan pemilikan rumah. Walaupun isi rumah berkemampuan untuk membeli rumah, namun isi rumah cenderung berhadapan masalah untuk membuat bayaran bulanan secara konsisten setiap bulan. Masalah pembayaran yang tidak konsisten dikesan bermula seawal bulan keempat pemilikan rumah.

“...pemilik ni mampu membeli, tapi tak mampu nak bayar secara tetap. Bila ada masalah, itu yang menyebabkan mereka tersangkut nak bayar. Masalah kewangan itu yang terdapatnya banyak defaulter yang tak mampu nak bayar. Bila dah sign agreement dengan bank ke yayasan ke, nak bayar bulan-bulan tu mereka macam susah. Pada penggal pertama tiga bulan pertama boleh bayar, start masuk bulan keempat ke 6 bulan tu ada lompat-lompat ke...” (Partisipan 2)

Masalah isi rumah yang tidak berkemampuan membayar pinjaman perumahan berpotensi memberi impak negatif kepada isi rumah tersebut seperti rumah diambil semula oleh pihak bank hinggakan isi rumah tiada tempat tinggal. Oleh itu, adalah penting isi rumah membuat pertimbangan sewajarnya terutama dari sudut kewangan sebelum pembelian rumah. Ini kerana tawaran pembelian yang dibuat oleh DBKL bukanlah dalam bentuk paksaan pembelian. Pertimbangan dan perancangan kewangan seperti jumlah bayaran bulanan, perbelanjaan bukan perumahan lain dirancang terlebih dahulu sebelum pembelian.

6.3 Latar Belakang Ketua Isi Rumah

Maklumat profil pemilik perumahan awam berdasarkan maklumat pada bahagian A soal selidik. Sebahagian besar responden iaitu 73% responden ialah lelaki (260 orang) manakala 27% responden ialah perempuan (96 orang). Mengikut jenis bangsa, sebanyak 272 orang iaitu 76.4% ialah Melayu, diikuti India dengan 16% (57 orang) dan paling sedikit Cina dengan 7.6% (27 orang). Mengikut kumpulan umur yang telah dikategorikan, sebanyak 41.3% (147 orang) responden berumur antara 51 hingga 60 tahun, diikuti responden berumur 61 hingga 70 tahun dengan 21.1% (75 orang). Kumpulan umur antara 41 hingga 50 tahun sebanyak 18% (64 orang), antara 31 hingga 40 tahun sebanyak 10.4% (37 orang), bawah 30 tahun sebanyak 5.1% (18 orang) dan melebihi 71 tahun sebanyak 4.2% (15 orang).

Berdasarkan taraf perkahwinan, majoriti responden berkahwin dengan 89.3 % (318 orang), 9.3% responden berstatus janda (33 orang), 1.1% atau 4 orang ialah duda diikuti hanya 0.3 % atau seorang responden berstatus bujang.

Jadual 6.3

Latar belakang KIR

| Latar belakang responden | Kategori | Bilangan | Peratus |
|--------------------------|--------------------|----------|---------|
| Jantina | Lelaki | 260 | 73.0 |
| | Perempuan | 96 | 27.0 |
| | Jumlah | 356 | 100 |
| | Melayu | 272 | 76.4 |
| Bangsa | Cina | 27 | 7.6 |
| | India | 57 | 16.0 |
| | Jumlah | 356 | 100 |
| Umur | Bawah 30 tahun | 18 | 5.1 |
| | 31 hingga 40 tahun | 37 | 10.4 |
| | 41 hingga 50 tahun | 64 | 18.0 |
| | 51 hingga 60 tahun | 147 | 41.3 |
| | 61 hingga 70 tahun | 75 | 21.1 |
| | Melebihi 71 tahun | 15 | 4.2 |
| | Jumlah | 356 | 100 |
| | Bujang | 1 | 0.3 |
| Taraf perkahwinan | Berkahwin | 318 | 89.3 |
| | Duda | 4 | 1.1 |
| | Janda | 33 | 9.3 |
| | Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Sebanyak 66.6% (237 orang) iaitu lebih daripada separuh responden berumur 50 tahun dan ke atas. Hal ini disebabkan responden asalnya penyewa yang ditawarkan untuk membeli unit sewa tersebut. Secara purata, tempoh penyewaan antara 10 hingga 40 tahun sebelum penawaran pembelian oleh DBKL. Penawaran pembelian didorong langkah kerajaan untuk menjual unit rumah kepada penyewa semasa (Temubual Partisipan 1). Bagi responden yang berusia di bawah 40 tahun, terdapat responden yang mengambil alih fungsi KIR kerana ibubapa telah uzur dan tidak berupaya untuk bekerja. Responden ini dianggap generasi kedua pemilik PA. Terdapat generasi kedua yang telah berkeluarga dan tinggal bersama ibubapa di unit

PA. Walaupun kajian ini memfokuskan kepada KIR iaitu generasi pertama sebagai responden, namun disebabkan faktor umur ini, anak KIR yang tinggal bersama dan menyumbang kepada pendapatan keluarga dianggap sebagai KIR. Namun sekiranya KIR generasi pertama masih bekerja, kemampuan dikira mengikut pendapatan KIR. Majoriti KIR iaitu 73% ialah lelaki sebagai tunggak keluarga, manakala 27% KIR ialah perempuan disebabkan kematian suami, penceraian atau suami yang hilang upaya untuk bekerja hingga tugas memperoleh pendapatan diberikan kepada isteri. Berdasarkan taraf perkahwinan, hampir semua responden berkeluarga iaitu sama ada masih berkahwin, duda dan janda. Taraf perkahwinan ini selari dengan syarat pemilikan rumah atau penyewaan unit PA kepada isi rumah berkahwin yang ditetapkan pihak DBKL. Hanya seorang responden yang berstatus bujang sebagai KIR disebabkan rumah yang dimiliki merupakan rumah warisan ibu bapa yang telah meninggal dunia.

6.4 Faktor Yang Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah di Kuala Lumpur

Kemampuan pemilikan dipengaruhi oleh pelbagai faktor sosioekonomi. Namun, kajian ini menganalisa tujuh faktor atau pembolehubah iaitu jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan isi rumah, tahap pendidikan, jenis pekerjaan, bilangan tanggungan, tabungan dan bayaran bulanan perumahan yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di perumahan awam Kuala Lumpur.

6.4.1 Pendapatan Isi Rumah

Hasil kajian mendapati sebanyak 38.5% (137 orang) berpendapatan rendah menerima pendapatan di antara RM1001 hingga RM2,000 sebulan. Selain itu, 28.9% (103 orang) mempunyai pendapatan di antara RM2001 hingga RM3,000 sebulan. Sebanyak 19.1 % (68 orang) mempunyai pendapatan bawah RM1,000 sebulan. 10.7% (38 orang) mempunyai pendapatan di antara RM3001 hingga RM4,000 sebulan dan 2.8% (10 orang) mempunyai pendapatan melebihi RM 4,001 sebulan.

Jadual 6.4

Peratusan Pendapatan Isi Rumah

| Pendapatan Isi Rumah | Responden | Peratus |
|----------------------|-----------|---------|
| RM1000 ke bawah | 68 | 19.1 |
| RM1001- RM 2000 | 137 | 38.5 |
| RM2001-RM3000 | 103 | 28.9 |
| RM3001-RM4000 | 38 | 10.7 |
| RM4001 keatas | 10 | 2.8 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Secara jelasnya, min pendapatan isi rumah ialah RM2018, manakala median pendapatan ialah RM1950 sebulan. Ini menunjukkan pendapatan isi rumah dalam kategori golongan berpendapatan rendah yang melayakkan isi rumah mendiami perumahan awam. Pendapatan yang melebihi RM2000 didorong oleh pemilik generasi kedua yang mempunyai pendapatan lebih tinggi daripada ibubapa atau generasi pertama. Pendapatan anak yang dianggap majoriti dipilih sebagai ketua isi rumah. Hal ini seiring kebenaran dikeluarkan JPPPK yang membenarkan penambahan nama pemilik kepada nama anak bagi pemilik asal yang tidak mempunyai sumber pendapatan. Walau bagaimanapun, masih terdapat isi rumah berpendapatan kecil yang berada dalam tahap kemiskinan mengikut garis panduan

pendapatan yang dikeluarkan oleh ICU JPM. Pendapatan di bawah RM940 sebulan dikategorikan miskin bandar, manakala di bawah RM580 sebulan dikategorikan miskin tegar bandar (Temubual Partisipan 1).

Jadual 6.5

Penerangan pendapatan isi rumah

| Partisipan | Pendapatan kecil |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... kemampuan kaitan dengan jumlah pendapatan yang kecil... |
| Partisipan 2 | ... kerja, gaji sikit, camtu la... |
| Partisipan 3 | ... <i>average</i> RM 1000 lebih sebab <i>below</i> RM1000 sekarang ni dah <i>poverty level</i> la... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jumlah pendapatan isi rumah merupakan pendapatan suami dan pendapatan isteri jika isteri bekerja. Namun dikira hanya pendapatan KIR jika isteri tidak bekerja. Jika suami dan isteri, atau salah seorang dari kedua-duanya mempunyai pendapatan sampingan, jumlah pendapatan sampingan dijumlahkan bersama pendapatan tetap bulanan. Sebanyak 16.9% (60 orang) daripada keseluruhan responden mempunyai pendapatan sampingan, namun majoritinya 83.1% (296 orang) tidak mempunyai pendapatan sampingan. Walaupun majoriti tidak mempunyai pendapatan sampingan, namun bilangan isi rumah yang mempunyai pendapatan sampingan dijangka terus meningkat setiap bulan dalam kalangan penghuni perumahan awam. Pendapatan sampingan ini termasuklah bersumberkan perniagaan secara kecil-kecilan seperti perniagaan atas talian (Temubual Partisipan 3).

Jadual 6.6

Peratusan pendapatan sampingan isi rumah

| Pendapatan sampingan | Responden | Peratus |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Ya | 60 | 16.9 |
| Tidak | 296 | 83.1 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Dari sudut sumber utama pendapatan, sebahagian besar responden 86.8% (309 orang) bergantung kepada gaji upah dan bonus. Hanya 7.9% (28 orang) bergantung kepada duit pencen, 4.8% (17 orang) bergantung kepada sumber pendapatan lain seperti bantuan Baitulmal dan Jabatan Kebajikan Masyarakat (JKM). Walaupun penerima duit pencen hanyalah kecil iaitu 28 orang, namun kebanyakan KIR yang sudah pencen sebagai kakitangan awam atau swasta, mereka masih bekerja sama ada secara tetap atau sambilan seperti pemandu teksi, peniaga dan pengawal keselamatan. Oleh itu, pendapatan yang diperoleh ditambah dengan duit pencen yang diterima untuk mengukur kemampuan. Namun, ada juga KIR berpencen yang sudah tidak bekerja dan menghadapi masalah kesihatan (Temubual Partisipan 1,2 dan 3) .

Jadual 6.7

Peratusan Sumber Utama Pendapatan

| Sumber utama pendapatan | Responden | Peratus |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| gaji,upah,bonus | 309 | 86.8 |
| pencen | 28 | 7.9 |
| bantuan perumahan | 2 | 0.6 |
| lain-lain | 17 | 4.8 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Selain itu, jumlah pendapatan dianggap isu sensitif kepada isi rumah. Jumlah pendapatan dianggap perkara sulit yang sukar diberitahu kepada umum. Walaupun penerangan diberikan tentang kerahsiaan maklumat hanya untuk kajian dan tiada kaitan dengan pengurusan pihak DBKL, namun kecurigaan isi rumah masih sukar dielakkan. Sungguhpun begitu, terdapat juga responden yang terbuka untuk memberi maklumat berkaitan jumlah pendapatan, pendapatan sampingan dan perbelanjaan lain secara terperinci. Respons positif responden membuka ruang kepada analisa tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah di PA dengan lebih tepat.

Jadual 6.8

Penerangan jumlah pendapatan bersifat sulit

| Partisipan | Pendapatan Isi Rumah |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ...tak boleh nak bagi jumlah sebenar... |
| Partisipan 2 | ... kadang-kadang ada yang tepat, ada yang tak tepat. maksud nya dari segi pendapatan ,mereka susah nak beritahu... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Kecenderungan sebahagian kecil isi rumah tidak menyatakan jumlah pendapatan sebenar disebabkan kebimbangan isi rumah diarahkan keluar dari perumahan awam sekiranya pendapatan melebihi jumlah pendapatan yang ditetapkan untuk menghuni perumahan awam. Kebimbangan yaang dialami ketika menyewa terbawa-bawa hingga isi rumah memiliki rumah. Oleh itu isi rumah menggunakan alasan bekerja sendiri yang tidak mempunyai penyata pendapatan untuk mengelakkan isi rumah memberitahu jumlah pendapatan sebenar. Hal ini juga secara tidak langsung menggambarkan isi rumah berpotensi berkemampuan memiliki rumah.

Jadual 6.9

Penerangan jumlah pendapatan melebihi kelayakan

| Partisipan | Pendapatan Isi Rumah |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... masalah jugak kadang-kadang tu bila kita tanya pendapatan ini, pendapatan ni sensitif sikit sebab apa, dia tak akan bagi yang betul. Sebab macam saya cakap tadi, sebab bila dia cakap benar dia tak layak duduk di situ... |
| Partisipan 2 | ... walaupun kerja bagus, dia akan cakap kerja tak bagus, gaji banyak dia cakap gaji sikit... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Tambahan pula, terdapat sedikit perbezaan atau jurang pendapatan dalam kelas pendapatan rendah. Pendapatan yang berbeza didorong oleh jenis pekerjaan dan prestasi perniagaan yang dijalankan. Walaupun jika diikutkan, kesemua isi rumah sepatutnya berada dalam lingkungan pendapatan rendah sama ada bawah RM2300 mengikut RMK11, namun terdapat isi rumah yang telah melebihi lingkungan pendapatan rendah dan memasuki kelas pendapatan menengah iaitu bawah RM7000. Oleh itu, dalam komuniti perumahan awam, wujud kategori pendapatan isi rumah yang pelbagai iaitu miskin tegar dan miskin, diikuti golongan berpendapatan rendah dan golongan berpendapatan menengah.

Jadual 6.10

Penerangan perbezaan jumlah pendapatan

| Partisipan | Pendapatan Isi Rumah |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... kalau gaji, ada yang rendah ada yang tinggi. Sebab di kalangan mereka ada yang dah jadi usahawan tapi tak ramai la, ada <i>gap</i> yang ketara antara yang tinggi dan yang rendah. Kalau yang tinggi, tapi tak boleh nak bagi jumlah sebenar sebab mereka ni berniaga, yang mereka dapat lebih dari syarat-syarat ni... |
| Partisipan 2 | ...ada perbezaan yang ketara antara yang tinggi dan yang rendah.... |
| Partisipan 3 | ... ada yang dapat dalam 100 ringgit sehari. <i>Depends</i> la pada cuaca, banyak faktor la. 20 ringgit sehari, macam <i>good one</i> I tengok dekat Seri Damansara. Dia punya goreng pisang punya la laris, mungkin la 300 ke 400 ringgit sehari ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.4.2 Perbelanjaan Isi Rumah

Sebahagian responden 50.8% (181 orang) membelanjakan antara RM1001 hingga RM2000 untuk keseluruhan perbelanjaan bulanan daripada pendapatan yang diperoleh. Sebanyak 26.7% (95 orang) membelanjakan antara RM2001 hingga RM3000. Sebanyak 11.8% (42 orang) membelanjakan bawah RM1000. Sebanyak 10.7% (38 orang) membelanjakan melebihi RM3001 sebulan. Kira-kira 62.6% (223 orang) responden membelanjakan bawah RM2000 daripada keseluruhan pendapatan untuk perbelanjaan perumahan dan bukan perumahan. Ringkasnya, jumlah perbelanjaan isi rumah secara keseluruhannya berada di bawah jumlah pendapatan isi rumah dengan min perbelanjaan isi rumah ialah RM1881, manakala median perbelanjaan isi rumah ialah RM1695. Manakala, min pendapatan isi rumah ialah RM2018, manakala median pendapatan ialah RM1950 sebulan.

Jadual 6.11

Peratusan Perbelanjaan Isi Rumah

| Jumlah belanja | Responden | Peratus |
|----------------------|-----------|---------|
| RM1000 ke bawah | 42 | 11.8 |
| RM1001 hingga RM2000 | 181 | 50.8 |
| RM2001 hingga RM3000 | 95 | 26.7 |
| RM3001-RM4000 | 32 | 9.0 |
| RM4001 ke atas | 6 | 1.7 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Perbelanjaan perumahan merangkumi bayaran bulanan perumahan dijumlahkan bersama bil air dan bil elektrik, caj pembentungan, caj penyelenggaraan untuk memberi gambaran sebenar kos perbelanjaan rumah. Dapatan kajian menunjukkan 36.2% (129 orang) atau lebih satu pertiga daripada responden berbelanja RM101 hingga RM200 untuk kos perumahan. Sebanyak 17.4% (62 orang) berbelanja antara

RM401 hingga RM500 untuk kos perumahan, diikuti sebanyak 14.3% (51 orang) melebihi RM501, 13.2% (47 orang) antara RM201 hingga RM300, 12.1% (43 orang) antara RM301 hingga RM400 dan sebanyak 6.7% (24 orang) di bawah RM100.

Jadual 6.12

Peratusan Perbelanjaan untuk kos perumahan

| Belanja rumah | Responden | Peratus |
|----------------------|------------------|----------------|
| Kurang RM100 | 24 | 6.7 |
| RM101 hingga RM200 | 129 | 36.2 |
| RM201 hingga RM300 | 47 | 13.2 |
| RM301 hingga RM400 | 43 | 12.1 |
| RM401 hingga RM500 | 62 | 17.4 |
| Melebihi RM501 | 51 | 14.3 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jika kemampuan diukur berdasarkan kaedah peratusan, iaitu isi rumah dianggap berkemampuan apabila berbelanja kurang daripada 30% daripada pendapatan untuk kos perumahan, dapatan kajian ini menunjukkan hampir semua isi rumah dikategorikan berkemampuan secara purata. Hal ini disebabkan berdasarkan pendapatan purata isi rumah ialah RM2018, maka perbelanjaan untuk kos perumahan mestilah berada pada RM605 sebulan iaitu 30% daripada pendapatan. Sebaliknya, dapatan kajian menunjukkan hampir semua isi rumah berbelanja di bawah RM605 sebulan untuk kos perumahan. Data ini memberi petunjuk masalah kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah yang mendiami PA bukanlah disebabkan kos perumahan yang tinggi, namun cenderung disebabkan kos bukan perumahan yang tinggi.

Perbelanjaan kos perumahan yang rendah juga disebabkan sebahagian responden iaitu 55.3% (197 orang) membeli rumah secara tunai yang tidak memerlukan komitmen bayaran bulanan. Oleh itu, perbelanjaan kos perumahan cenderung kepada perbelanjaan untuk caj utiliti seperti bil elektrik dan bil air. Perbelanjaan untuk caj utiliti yang tinggi dikukuhkan dengan penerangan partisipan yang mendapati penggunaan bil elektrik tinggi disebabkan penggunaan penghawa dingin dan siaran berbayar. Purata isi rumah melanggan siaran berbayar Astro yang cenderung meningkatkan bil elektrik isi rumah (Temubual Partisipan 2).

Perbelanjaan bukan rumah pula meliputi beberapa kos yang perlu dijelaskan dalam survival kehidupan termasuk makanan, pakaian, kesihatan, pendidikan dan kos pengangkutan. Berdasarkan perbelanjaan bukan rumah, 48% (171 orang) berbelanja antara RM1001 hingga RM2000, diikuti 27.5% (98 orang) berbelanja bawah RM1000. Sebanyak 19.1% (68 orang) berbelanja antara RM2001 hingga RM3000. Selebihnya, 5.4% (19 orang) berbelanja melebihi RM3001 sebulan untuk perbelanjaan bukan perumahan. Jika dijumlahkan, sebanyak 75.5% (269 orang) berbelanja bawah RM2000 untuk perbelanjaan bukan perumahan. Min perbelanjaan bukan rumah ialah RM 1561, manakala median perbelanjaan bukan rumah ialah RM1422.

Jadual 6.13

Peratusan Perbelanjaan untuk kos bukan perumahan

| Belanja bukan rumah | Responden | Peratus |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Kurang RM1000 | 98 | 27.5 |
| RM1001 hingga RM2000 | 171 | 48.0 |
| RM2001 hingga RM3000 | 68 | 19.1 |
| RM3001 hingga RM4000 | 13 | 3.7 |
| Melebihi RM4001 | 6 | 1.7 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Walaupun sebahagian responden berbelanja di bawah RM2000 sebulan, namun terdapat responden yang berbelanja secara berlebihan. Perbelanjaan berlebihan meliputi bayaran siaran berbayar, bilangan kereta, penggunaan alat penghawa dingin, perabot dan televisyen. Isi rumah ini dikategorikan berkemampuan berdasarkan corak perbelanjaan bulanan yang cenderung melebihi keperluan dan corak perbelanjaan purata golongan berpendapatan rendah. Walaupun demikian, terdapat isi rumah yang tidak mampu membuat bayaran bulanan rumah apabila berbelanja lebih untuk bayaran Astro, kereta, alat penghawa dingin hingga bayaran bulanan rumah tertunggak (Temubual Partisipan 1).

Jadual 6.14

Penerangan jenis perbelanjaan berlebihan

| Partisipan | Perbelanjaan Isi Rumah |
|-------------------|--|
| Partisipan 1 | ... ada yang pakai Astro pun, yang bayar bulan-bulan sampai pakej RM150 sebulan boleh bayar, kereta pun mungkin satu, tapi ada yang lebih dari satu, perabot dia ok, ada tv besar... |
| Partisipan 2 | ... nak ikutkan tahap kemampuan mereka mampu, nak ikutkan rumah mereka pasang astro, pasang <i>aircond</i> , ada unifi... |
| Partisipan 3 | ... <i>mostly people tend to</i> belanja lebih dari dia dapat ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Faktor perbelanjaan bulanan menjadi kriteria penting menentukan kemampuan pemilikan disebabkan jumlah perbelanjaan yang dibuat isi rumah melalui pendapatan bulanan yang diperoleh. Jumlah perbelanjaan isi rumah juga menerima impak daripada keadaan ekonomi negara. Perubahan iklim ekonomi negara memberi kesan kepada kenaikan harga barang. Peningkatan harga barang memberi kesan kepada peningkatan perbelanjaan bulanan isi rumah dan lebih serius apabila pendapatan bulanan tidak meningkat. Malah, kenaikan harga barang memberi kesan lebih serius kepada golongan berpendapatan rendah.

Selain itu, faktor perbelanjaan isi rumah berkait rapat dengan cara perbelanjaan isi rumah. Kenaikan harga barang menuntut isi rumah lebih berjimat dalam berbelanja. Cara perbelanjaan yang betul mengurangkan tekanan defisit perbelanjaan isi rumah. Kaedah membezakan antara keperluan dan kehendak menjadi instrumen penting mengekang perbelanjaan secara boros dan membazir. Misalnya perbelanjaan berlebihan untuk minuman alkohol dan rokok yang boleh menjejaskan jumlah perbelanjaan lain yang lebih perlu.

Jadual 6.15

Penerangan isu perbelanjaan

| Partisipan | Perbelanjaan Isi Rumah |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... cara dia berbelanja dalam ekonomi sekarang.... |
| Partisipan 2 | ... disebabkan oleh faktor gst, barang dah naik, apa semua ni kan.... |
| Partisipan 3 | ...suaminya kaki botol atau hisap ke... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.4.3 Jenis Pekerjaan

Bagi memudahkan proses menganalisa data, jenis pekerjaan isi rumah dikategorikan kepada tiga kategori. Sebanyak 72.5% (258 orang) responden bekerja sebagai kerani, perkhidmatan, kedai, jurujual dan operator. Kategori pekerjaan ini memerlukan kemahiran separa mahir atau kemahiran rendah, termasuklah peniaga kecil di pasar malam. Sebanyak 24.4% (87 orang) responden merupakan pekerja am, pesara dan suri rumah yang tidak memerlukan kemahiran atau hanya berkemahiran rendah. Manakala 3.1% atau 11 orang responden bekerja sebagai pengurus, juruteknik yang juga dianggap pekerja berkemahiran tinggi dan professional. Secara umumnya, jenis pekerjaan responden dalam kategori kerja berkemahiran rendah atau separa mahir. Contohnya bekerja sebagai pengawal keselamatan, pekerja kilang, pemandu teksi, pembantu kedai.

Jadual 6.16

Peratusan jenis pekerjaan

| Jenis Pekerjaan | Responden | Peratus |
|--|-----------|---------|
| Pekerja am, pesara, suri rumah | 87 | 24.4 |
| Kerani, perkhidmatan, kedai jurujual, operator | 258 | 72.5 |
| Pentadbiran, pengurusan, juruteknik | 11 | 3.1 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Berdasarkan sektor pekerjaan, hampir separuh responden terlibat dalam sektor swasta iaitu 48.6% (173 orang). Sebanyak 23% (82 orang) bekerja sendiri yang bermaksud berniaga secara kecil-kecilan atau mempunyai perniagaan sendiri yang diusahakan bersama ahli keluarga atau mengupah pekerja. Sebanyak 16.9% (60 orang) responden merupakan kakitangan kerajaan. Golongan pesara pula hanya 8.7% (31 orang). Pesara ini terdiri dari pesara tentera, polis, dan kakitangan perkhidmatan

kerajaan. Namun, sekiranya pesara tersebut mempunyai pekerjaan lain walaupun telah bersara, responden ini dianggap sebagai pekerja dan bukannya pesara.

Jadual 6.17

Penerangan jenis kerja berkemahiran rendah

| Partisipan | Jenis pekerjaan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ...mungkin jadi pengawal keselamatan je ke, <i>so</i> macam tu la... |
| Partisipan 2 | ...kalau nak ikutkan majoriti bekerja la tapi jawatan kerja yang ada kerja kilang, ada yang kerja yang bawa teksi, pekedai... |
| Partisipan 3 | ...kerja pun dapat tak seberapa, contoh kerja kedai makan jadi pembantu, di situ akan tunjukkan pendapatan... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Bagi isi rumah yang bekerja sendiri iaitu hampir satu perempat daripada responden, isi rumah tidak mempunyai penyata pendapatan seperti yang diterima pekerja sektor awam dan sektor swasta. Malah, gaji dibayar secara tunai selepas kerja selesai setiap hari atau mengikut bulanan. Isi rumah yang bekerja sendiri juga cenderung tidak mempunyai waktu bekerja yang tetap. Misalnya isi rumah yang menjalankan perniagaan kecil-kecilan tidak terikat dengan waktu bekerja. Ketiadaan penyata pendapatan menyebabkan isi rumah cenderung mengalami kesukaran untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan (Jadual 6.18).

Jadual 6.18

Peratusan sektor pekerjaan

| Sektor pekerjaan | Responden | Peratus |
|------------------|-----------|---------|
| Kerajaan | 60 | 16.9 |
| Swasta | 173 | 48.6 |
| Kerja sendiri | 82 | 23.0 |
| Pesara | 31 | 8.7 |
| Lain-lain | 10 | 2.8 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jadual 6.19

Penerangan jenis kerja tanpa penyata pendapatan

| Partisipan | Jenis pekerjaan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ... dia kerja sendiri. jadi kerja sendiri tak ada <i>payslip</i> ... |
| Partisipan 2 | ...gaji sekian-sekian tapi tak da <i>supporting</i> dokumen macam slip gaji... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Terdapat isi rumah yang tidak mempunyai kerja tetap seperti peniaga pasar malam, bekerja secara kontrak yang menyebabkan pendapatan tidak menentu. Kerja yang tidak tetap seperti peniaga pasar malam juga bergantung kepada faktor persekitaran termasuklah cuaca. Peniaga turut berisiko mengalami kerugian disamping keuntungan yang berubah-ubah. Selain peniaga, terdapat isi rumah bekerja sebagai pemandu teksi namun secara tidak tetap. Masalah kesihatan cenderung mengganggu konsistensi pekerjaan. Keadaan ini berupaya menjejaskan kemampuan pemilikan rumah.

Jadual 6.20

Penerangan jenis kerja tidak tetap

| Partisipan | Jenis pekerjaan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ...selalunya tidak bekerja tetap, contohnya macam bawa teksi, kejam bawa kejam tidak... |
| Partisipan 2 | ...yang guna tenaga kerja kontrak, pengawal keselamatan, tapi kalau ikutkan ramai juga ada kerja tetap dan pendapatan tetap... |
| Partisipan 3 | ...niaga pasar malam kejam <i>on</i> kejam <i>off</i> ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Disamping itu, jenis kerja yang dilakukan isi rumah setimpal dengan pendapatan yang diperoleh. Bukan sahaja setimpal dengan pendapatan, malah jenis pekerjaan isi rumah adalah setara dengan tahap pendidikan yang dimiliki. Jenis pekerjaan isi rumah cenderung tidak memerlukan kelulusan pendidikan dan kemahiran yang tinggi.

Misalnya, pengawal keselamatan dan pembantu kedai yang tergolong dalam jenis kerja berkemahiran rendah dan tidak tertakluk kepada kelayakan pendidikan.

Jadual 6.21

Penerangan jenis kerja setimpal pendapatan

| Partisipan | Jenis pekerjaan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ...maksudnya yang tidak memerlukan kelulusan yang tinggi... |
| Partisipan 2 | ...gaji yang diperoleh setimpal dengan jenis kerja mereka... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Walaupun sebahagian besar penghuni perumahan awam mempunyai pekerjaan yang tetap iaitu 65.5% atau 233 orang isi rumah bekerja tetap dalam sektor swasta dan sektor awam yang memberi jaminan kepada pendapatan yang tetap, namun perolehan pendapatan tetap yang kecil mendorong penghuni melakukan kerja sampingan untuk memastikan perbelanjaan bukan perumahan tidak terjejas. Perbelanjaan bukan perumahan meliputi makanan, pakaian, kos pengangkutan, perbelanjaan pendidikan anak tidak boleh diabaikan isi rumah.

Selain kerja sampingan yang dilakukan oleh suami, terdapat isteri yang mengambil inisiatif melakukan kerja sampingan. Jenis kerja sampingan yang dijalankan termasuklah menjadi pengasuh, peniaga secara kecil-kecilan untuk menampung kos perbelanjaan. Pertambahan kos perbelanjaan menyebabkan pendapatan suami tidak mencukupi hingga mendorong isteri melakukan kerja sampingan. Kerja sampingan dilakukan di kawasan kejiranan rumah dan dalam rumah untuk memudahkan isteri memantau anak.

Jadual 6.22

Penerangan jenis kerja sampingan

| Partisipan | Jenis pekerjaan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ...dia tengok kalau suami je bekerja, isterinya kan buat macam tadi la. Kebanyakan jadi <i>babysitter</i> . dia kan bantula. Sebab sorang bekerja mungkin tak mampu la... |
| Partisipan 2 | ... dia akan mula berniaga kecil-kecilan. Pagi jual nasi lemak, kuih-muih makna nya dia akan buka <i>stall</i> sekejap je, hingga waktu tertentu dia akan tutup. Pastu jual keropok, jajan kepada budak-budak, rata-rata saya melawat perumahan la, camtu la... |
| Partisipan 3 | ...ada <i>side income</i> lain untuk dapat lebih duit... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.4.4 Tahap Pendidikan

Berdasarkan tahap pendidikan, 66% (235 orang) responden mempunyai pendidikan sekolah menengah diikuti 20.5% (73 orang) berpendidikan sekolah rendah. Tahap kolej atau politeknik yang cenderung kepada sijil kemahiran dan diploma pula melibatkan 6.2% (22 orang). Terdapat 3.7% (13 orang) responden lepasan universiti. Responden yang lepasan universiti, kolej dan politeknik ini cenderung kepada KIR yang merupakan anak kepada pemilik asal rumah atau boleh dikenali sebagai generasi kedua pemilik perumahan awam. Manakala responden berpendidikan menengah cenderung kepada pemilik asal rumah yang asalnya menyewa mengikut syarat pendapatan rendah selari dengan tahap pendidikan rendah. Sebanyak 1.4% (5 orang) berpendidikan lain iaitu pendidikan tidak formal atau pendidikan agama secara madrasah dan pondok. Oleh itu, secara puratanya pendidikan isi rumah berada pada pendidikan sekolah menengah dan sekolah rendah. Penerangan dari semua partisipan mengukuhkan lagi dapatan kuantitatif iaitu pendidikan isi rumah berada tahap pendidikan sekolah menengah.

Jadual 6.23

Peratusan tahap pendidikan

| Tahap pendidikan | Responden | Peratus |
|------------------|-----------|---------|
| tidak bersekolah | 8 | 2.2 |
| sekolah rendah | 73 | 20.5 |
| sekolah menengah | 235 | 66.0 |
| kolej/politeknik | 22 | 6.2 |
| universiti | 13 | 3.7 |
| lain-lain | 5 | 1.4 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jadual 6.24

Penerangan tahap pendidikan rendah

| Partisipan | Tahap pendidikan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ...dari segi pendidikan pun kita faham la setakat mana... |
| Partisipan 2 | ... <i>overall</i> sekolah menengah, ada ke peringkat universiti ada jugak tapi tak ramai... |
| Partisipan 3 | ... mungkin kelulusan tak tinggi la... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Walaupun sebahagian besar isi rumah iaitu 86.5% berada pada tahap pendidikan sekolah menengah dan rendah, namun untuk generasi kedua iaitu anak kepada pemilik asal rumah telah mengalami perubahan dalam tahap pendidikan. Generasi kedua mempunyai tahap pendidikan tinggi seperti ijazah sarjana muda dan ijazah sarjana. Perubahan tahap pendidikan antara generasi memberi peluang isi rumah memperoleh pekerjaan berkemahiran tinggi dan professional ke arah peningkatan tahap pendapatan dan kualiti hidup keluarga. Sungguhpun perubahan pendidikan memakan masa dan memerlukan perbelanjaan kewangan besar, tetapi pelaburan dalam pendidikan anak-anak golongan berpendapatan rendah memberi ruang kepada anjakan kelas pendapatan dari kelas pendapatan rendah kepada kelas pendapatan menengah dan kelas pendapatan tinggi.

Jadual 6.25

Penerangan tahap pendidikan berbeza antara generasi

| Partisipan | Tahap pendidikan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ...ada jugak <i>diploma degree</i> anak-anak dia, yang generasi kedua, generasi pertama <i>background</i> dia biasa je... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Seperti yang diterangkan pada faktor jenis pekerjaan, tahap pendidikan isi rumah mempengaruhi jenis pekerjaan isi rumah. Pendidikan isi rumah adalah setara dengan jenis pekerjaan. Pendidikan isi rumah yang rendah cenderung menyebabkan isi rumah memperoleh kerja yang memerlukan kemahiran asas atau kemahiran rendah serta menggunakan lebih tenaga fizikal.

Jadual 6.26

Penerangan tahap pendidikan mempengaruhi jenis pekerjaan

| Partisipan | Tahap pendidikan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ...bila pendidikan dia rendah <i>of course</i> la dia tak boleh kerja yang bagus... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Tahap pendidikan juga menjadi sandaran dan harapan pihak JPPPK untuk memastikan kehidupan penghuni perumahan awam dari sudut sosioekonomi bertambah baik. Aspek pendidikan diberi penekanan oleh JPPPK melalui pelbagai program untuk anak-anak penghuni perumahan awam. Galakan kepada anak-anak KIR untuk memberi tumpuan kepada pelajaran berpotensi melahirkan generasi PA yang berpendidikan sekaligus meningkatkan taraf hidup keluarga. Selain itu, pendidikan tinggi juga berupaya meningkatkan tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah sekaligus meningkatkan kadar pemilikan rumah negara. Penerangan dari kesemua partisipan cenderung menggambarkan pendidikan

menjadi salah satu agenda penting memperkasa sosioekonomi golongan berpendapatan rendah di perumahan awam.

Jadual 6.27

Penerangan kepentingan pendidikan

| Partisipan | Tahap pendidikan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ... nampaknya tahap pendidikan penting, itu yang kita tekankan sekarang, itu je yang boleh mengubah generasi yang selepas ni ... |
| Partisipan 2 | ... <i>in future</i> pendidikan anak-anak boleh membantu kemampuan kalau anak-anak masa sekarang, masih kecil dan belajar, sekiranya berjaya mereka boleh bantu... |
| Partisipan 3 | ... kecuali ada la yang betul-betul anak menjadi, kita harap <i>will improve</i> mak bapak punya <i>life</i> ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Namun demikian, tahap pendidikan yang rendah juga berupaya mendorong isi rumah memperoleh pendapatan tinggi melalui janaan kemahiran dan teknik serta peluang perniagaan. Walaupun isi rumah tidak berpendidikan tinggi, tetapi hasil usaha dan kesungguhan isi rumah menyertai bengkel kemahiran membolehkan isi rumah menikmati pendapatan tinggi melalui aktiviti perniagaan secara meluas. Lonjakan pendapatan melalui perniagaan memberi peluang kepada isi rumah generasi pertama dan generasi kedua berkemampuan memiliki rumah.

Jadual 6.28

Penerangan tanpa pendidikan tinggi

| Partisipan | Tahap pendidikan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ...sebab di kalangan mereka ada yang dah jadi usahawan berjaya... |
| Partisipan 2 | ... faktor <i>education</i> boleh pengaruh la kemampuan untuk anak-anak akan datang. Tetapi kalau anak-anak bila besar pun bekerja tak ada masalah la, maksud saya belajar tak pandai, <i>even</i> kerja biasa tak ada masalah ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.4.5 Bilangan Tanggungan

Berdasarkan jumlah tanggungan KIR iaitu isi rumah yang masih bersekolah dan tidak bekerja, sebanyak 24.7% (88 orang) mempunyai dua orang tanggungan diikuti 23.3% (83 orang) hanya mempunyai seorang tanggungan. Bilangan yang mempunyai tiga tanggungan ialah 21.1% atau 75 orang. Seramai 17 orang atau 4.8% mempunyai 5 orang tanggungan. Manakala, 6 tanggungan iaitu 1.1% (4 orang), 7 dan 8 orang tanggungan mempunyai jumlah sama iaitu 0.8% (3 orang). Bilangan tanggungan maksimum lapan orang didorong bilangan anak yang ramai bersekolah ditambah isteri yang tidak bekerja. Selain itu, 7.6% (27 orang) tidak mempunyai tanggungan iaitu samada pemilik tinggal seorang diri atau kedua-dua suami dan isteri bekerja. Tiada tanggungan juga diterjemahkan kepada isi rumah yang tidak mempunyai anak, ataupun mempunyai anak dewasa yang telah berpindah keluar daripada rumah ibubapa.

Jadual 6.29

Peratusan bilangan tanggungan

| Bilangan Tanggungan | Responden | Peratus |
|---------------------|-----------|---------|
| Tiada | 27 | 7.6 |
| 1 orang | 83 | 23.3 |
| 2 orang | 88 | 24.7 |
| 3 orang | 75 | 21.1 |
| 4 orang | 56 | 15.7 |
| 5 orang | 17 | 4.8 |
| 6 orang | 4 | 1.1 |
| 7 orang | 3 | 0.8 |
| 8 orang | 3 | 0.8 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Secara ringkasnya, sebahagian besar KIR iaitu 246 orang atau 69.1% mempunyai tanggungan satu hingga tiga orang sahaja. Dapatan soal selidik ini dikukuhkan lagi dengan penerangan partisipan iaitu purata tanggungan ialah tiga orang. Walaupun demikian, terdapat unit perumahan yang didiami bersama anak KIR iaitu generasi kedua PA yang telah berkeluarga namun jumlah bilangan isi rumah tidak ramai yang cenderung disebabkan saiz rumah yang kecil.

Jadual 6.30

Penerangan bilangan tanggungan

| Partisipan | Bilangan Tanggungan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... ada kes penama tu memang nama bapa dia tapi dalam masa yang sama anak-anak pun duduk sekali dengan dia. jadi satu rumah tu ramai... |
| Partisipan 2 | ... berdasarkan yang dulu tu tiga orang anak purata, termasuk ibubapa dalam lima orang la ... |
| Partisipan 3 | ... purata satu rumah 3-4 orang anak, termasuk ibubapa jadi 6 orang... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Selain itu, disebabkan sebahagian besar KIR iaitu 66.6% (237 orang) berumur melebihi 50 tahun, potensi untuk menghidap penyakit adalah tinggi. Walaupun lebih sebahagian KIR 62.6% (223 orang) tidak mempunyai isi rumah yang mempunyai penyakit berpanjangan, namun sekurang-kurangnya 30.1% (107 orang) mempunyai seorang isi rumah yang menghidapi penyakit berpanjangan. Penyakit berpanjangan merangkumi penyakit tidak berjangkit seperti kencing manis, buah pinggang tidak berfungsi, strok, tekanan darah tinggi dan sakit jantung yang cenderung menyerang isi rumah lebih berusia.

Jadual 6.31

Penerangan bilangan isi rumah menghidap penyakit

| Bil. Isi Rumah | Responden | Peratus |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Tiada | 223 | 62.6 |
| 1 orang | 107 | 30.1 |
| 2 orang | 25 | 7.0 |
| 4 orang | 1 | 0.3 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Terdapat juga KIR warga emas yang hidup bersendirian dalam unit perumahan awam yang dibeli. Terdapat situasi warga emas ditinggalkan oleh anak-anak menyebabkan ibubapa menghadapi masalah kewangan kerana sudah tidak berupaya untuk bekerja. Sungguhpun rumah tersebut telah dimiliki, namun isi rumah menghadapi kesukaran untuk memenuhi perbelanjaan bukan perumahan untuk hidup. Terdapat juga anak-anak yang membina keluarga sendiri dan tinggal berasingan daripada ibubapa dan melawat ibubapa pada musim perayaan atau apabila berkelapangan.

Jadual 6.32

Penerangan warga emas

| Partisipan | Bilangan Tanggungan |
|-------------------|---|
| Partisipan 1 | ... kadang-kadang warga emas dia tinggal sepasang warga emas... |
| Partisipan 3 | ... ada kes warga emas dia tak larat nak kerja pun... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Tambahan pula, masalah kemampuan berpotensi berlaku apabila isi rumah bergantung kepada seorang sahaja yang bekerja. Apabila berlaku situasi tidak diingini seperti penceraian, kematian, kemalangan yang menyebabkan kecenderungan putus sumber pendapatan, isi rumah yang lain berhadapan masalah kemampuan. Masalah kemampuan bertambah sukar jika bilangan tanggungan ramai.

Misalnya, kematian KIR menyebabkan ibu tunggal mengambil alih peranan KIR untuk bekerja. Bilangan tanggungan yang ramai menambahkan perbelanjaan bukan rumah yang perlu ditanggung oleh ibu tunggal.

Jadual 6.33

Penerangan ibu tunggal

| Partisipan | Bilangan Tanggungan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ... macam ada kes ibu tunggal nak menyara lima orang anak, suami dah tinggalkan, ini yang jadi masalah... |
| Partisipan 2 | ... kes ibu tunggal, maksudnya kematian suami, dia kena menyara anak-anak, ada jugak macam tu... |
| Partisipan 3 | ... selalunya sorang saja bekerja. isteri tak kerja. itu la kalau <i>husband</i> dia tinggal dia, masalah dia... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Kebergantungan kepada seorang isi rumah yang bekerja juga menimbulkan masalah kemampuan apabila KIR mengalami masalah kesihatan kronik yang menjejaskan keupayaan KIR untuk bekerja. Bukan sekadar berhadapan masalah menjelaskan bayaran bulanan perumahan, namun isi rumah berhadapan kesukaran memenuhi perbelanjaan keperluan harian apabila KIR yang selama ini menanggung keluarga ditimpa masalah kesihatan. Bantuan pihak berkepentingan seperti JKM untuk membantu isi rumah ini amat diharapkan.

Jadual 6.34

Penerangan masalah kesihatan

| Partisipan | Bilangan Tanggungan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ... maksudnya dia seorang yang bekerja, pastu dia sakit... |
| Partisipan 2 | ... kalau dia sakit kronik contoh buah pinggang ke yang tak boleh bekerja... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Selain itu, apabila berlaku situasi luar jangkaan, bantuan anak yang telah bekerja kepada KIR amatlah diperlukan. Bantuan anak berupaya mengurangkan masalah kemampuan yang dihadapi oleh KIR, namun demikian tidak semua anak KIR cenderung membantu KIR disebabkan masalah yang dialami oleh anak seperti masalah kewangan. Bukan sahaja untuk situasi luar jangkaan, namun bagi KIR berusia yang tidak berupaya bekerja, pergantungan kepada anak boleh mengurangkan masalah kemampuan disebabkan peranan sebenar KIR telah beralih arah kepada anak untuk memperoleh pendapatan. Sehubungan masalah KIR yang telah berusia dan tidak mempunyai pendapatan, pihak JPPPK memberi kelonggaran penambahan nama pemilik rumah kepada lebih daripada satu nama anak. Penambahan nama anak sebagai pemilik juga bermaksud anak berperanan membuat bayaran bulanan perumahan.

Jadual 6.35

Penerangan bantuan anak

| Partisipan | Bilangan Tanggungan |
|--------------|--|
| Partisipan 1 | ... kebiasaannya kita tengok ada anak yang bekerja yang duduk sekali dia akan bantu ... |
| Partisipan 2 | ... anak-anak yang dah berjaya, tambah nama anak dekat situ, nama ayah maka beserta anak, <i>so</i> anak-anak akan bayar harga rumah tu pada kita... |
| Partisipan 3 | ... kadang-kadang anak dia pun ada dia <i>own problem</i> ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.4.6 Tabungan

Berdasarkan dapatan soal selidik, hampir separuh iaitu 47.2% (168 orang) tidak mempunyai tabungan atau tidak membuat tabungan bulanan. Jumlah ini tidak jauh bezanya dengan yang membuat tabungan iaitu 52.2% (188 orang). Tabungan merujuk tabungan yang dibuat secara tetap dan konsisten setiap bulan dalam institusi kewangan termasuklah Tabung Haji, akaun amanah pelaburan dan insurans.

Jadual 6.36

Peratusan tabungan

| Tabungan | Responden | Peratus |
|-----------------|------------------|----------------|
| Ya | 188 | 52.8 |
| Tidak | 168 | 47.2 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Bagi KIR yang membuat tabungan, sebanyak 38.8% (138 orang) membuat tabungan bawah RM300 sebulan. Sebanyak 8.4% (30 orang) membuat tabungan antara RM301 hingga RM600. Manakala selebihnya 5.6% (20 orang) membuat tabungan melebihi RM601 sebulan. Bagi isi rumah yang membuat tabungan, majoriti besar membuat tabungan bawah RM300 sebulan.

Jadual 6.37

Peratusan jumlah tabungan

| Jumlah Tabungan | Responden | Peratus |
|------------------------|------------------|----------------|
| Tiada | 168 | 47.2 |
| bawah RM300 | 138 | 38.8 |
| RM301 hingga RM600 | 30 | 8.4 |
| melebihi RM601 | 20 | 5.6 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jumlah tabungan mempunyai perkaitan dengan perbelanjaan melebihi keperluan, jumlah pendapatan terhad ataupun kurang kesedaran tentang kepentingan tabungan kewangan serta kurang pengetahuan tentang pengurusan kewangan yang betul. Tabungan berkait rapat dengan kemampuan pemilikan rumah. Tabungan yang konsisten dan berjumlah besar berupaya mengeluarkan isi rumah daripada masalah kemampuan pemilikan rumah. Namun, kekurangan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan menjejaskan tabungan isi rumah. Bukan sahaja menjejaskan tabungan, malah kekurangan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan berupaya

menjejaskan kemampuan pemilikan jangka panjang isi rumah. Dapatan ini disahkan oleh pegawai JPPPK yang mendapati isi rumah cenderung berbelanja tanpa perancangan kewangan dan kemampuan bersandarkan andaian dan tekaan isi rumah.

Jadual 6.38

Penerangan ilmu perancangan kewangan

| Partisipan | Tabungan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... kemampuan ada kaitan dengan kurang ilmu perancangan dan pengurusan kewangan itu... |
| Partisipan 2 | ... bila membeli mereka tak berfikir macam mana nak bayar, semua rasa main agak-agak yakin... |
| Partisipan 3 | ... mereka tak buat perancangan sebelum pembelian... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Faktor tabungan juga cenderung dipengaruhi tabiat berbelanja isi rumah mengutamakan kemahuan atau kehendak mengatasi keperluan yang sepatutnya didahulukan seperti bayaran bulanan perumahan. Tabiat berbelanja mengikut kemahuan mendorong perbelanjaan melebihi kemampuan isi rumah hingga tidak berupaya melakukan tabungan setiap bulan. Tabiat berbelanja juga mempunyai kaitan dengan kekurangan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan hingga menjejaskan tabungan.

Jadual 6.39

Penerangan tabiat berbelanja

| Partisipan | Tabungan |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... utamakan kemahuan daripada keperluan. Contohnya cam tadi lah, dia tak mampu bayar rumah tapi ada di antara rumah tu perabot dia ok, ada tv besar, kemudian ada astro, benda-benda yang itu bukan keperluan... |
| Partisipan 2 | ... contohnya dia beli rumah, rumah dia ada astro, ada unifi, <i>aircond</i> , dia bayar yang tu dulu. Kebanyakan mereka akan utamakan hiburan dulu astro, <i>aircond</i> tapi kalau nak bayar rumah tu liat, kadang lompat-lompat, kadang tak bayar... |
| Partisipan 3 | ... dia mampu belanja untuk lain. Bayaran bulanan bukan prioriti. Maksudnya nanti jatuh yang <i>last</i> sekali dulukan kereta, dulukan pakaian, astro dia, camtu la, kalau ada baki baru la nak bayar rumah... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Faktor tabungan juga meneroka perbezaan tabiat tabungan dan perbelanjaan yang berbeza antara generasi. Isu perbelanjaan melebihi keperluan hingga kurang membuat tabungan didapati lebih cenderung berlaku kepada anak pemilik atau generasi kedua perumahan awam. Perbezaan tabiat tabungan yang berbeza antara generasi turut didorong oleh kekurangan pendidikan terhadap perancangan dan pengurusan kewangan terutama kepada generasi kedua perumahan awam. Latar belakang keluarga generasi pertama yang pernah melalui kesempitan hidup cenderung menjadikan isi rumah generasi pertama mempunyai tabiat menabung dan daya berjimat-cermat yang lebih tinggi daripada generasi kedua.

Jadual 6.40

Penerangan tabiat berbelanja berbeza antara generasi

| Partisipan | Tabungan |
|--------------|---|
| Partisipan 2 | ... cara mereka mendidik keluarga tu ke arah jimat cermat tu kurang... ... misalnya kemahuan melebihi keperluan. Tapi tak semua macam tu la, kalau ye pun mungkin anak-anak mereka la, tapi mak dia dah biasa susah, tak ada la, sebab <i>so far</i> |
| Partisipan 3 | kita tak ada la tengok dia pakai <i>branded</i> datang jumpa kita, ada tu ada la tapi segelintir je la, tapi yang datang dekat kita, kita tahu mereka berpendapatan rendah, dari segi pakaian tu pun kita tahu mereka <i>low income</i> , mereka tak melaram... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.4.7 Bayaran Bulanan Perumahan

Bayaran bulanan perumahan mempunyai dua kategori yang ketara, sama ada bayaran bulanan perumahan telah selesai kerana membuat pembelian rumah secara tunai dan bayaran bulanan dalam ratusan ringgit oleh KIR. Lebih daripada sebahagian KIR membuat pembelian rumah secara tunai iaitu 55.3% (197 orang). Manakala selebihnya, 44.7% isi rumah membuat bayaran bulanan. Sebanyak 23.3% (83 orang) membuat bayaran bulanan perumahan antara RM201 hingga RM300, 11% (39 orang) membuat bayaran antara RM 301 hingga RM400, 9% (32 orang) membuat bayaran bulanan bawah RM 200 dan hanya 1.4% (5 orang) membuat bayaran bulanan perumahan melebihi RM 401 sebulan.

Jadual 6.41

Peratusan bayaran bulanan perumahan

| Bayaran bulanan perumahan | Responden | Peratus |
|---------------------------|-----------|---------|
| bawah RM 200 | 32 | 9 |
| RM 201 hingga RM 300 | 83 | 23.3 |
| RM 301 hingga RM 400 | 39 | 11 |
| lebih RM 401 | 5 | 1.4 |
| tunai | 197 | 55.3 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Berdasarkan sumber pembiayaan perumahan pula, sebanyak 31.7% (113 orang) membeli rumah menggunakan sumber kewangan sendiri dan ahli keluarga terdekat. Sumber kewangan sendiri dan ahli keluarga terdekat juga cenderung melibatkan bantuan kewangan anak KIR untuk pembelian rumah secara tunai daripada DBKL. Sebanyak 27% (96 orang) menggunakan simpanan KWSP untuk membiayai rumah sama ada melalui Akaun 1 atau Akaun 2. Sebanyak 22.2% (79 orang) membuat

pinjaman bank untuk pembelian rumah dan 19.1% (68 orang) menggunakan saluran pinjaman Syarikat Perumahan Wilayah Persekutuan (SPWP) untuk membeli rumah.

Jadual 6.42

Peratusan sumber pembiayaan rumah

| Sumber pembiayaan rumah | Responden | Peratus |
|-------------------------|-----------|---------|
| Bank | 79 | 22.2 |
| Sendiri dan keluarga | 113 | 31.7 |
| SPWP | 68 | 19.1 |
| KWSP | 96 | 27.0 |
| Jumlah | 356 | 100 |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Jumlah bayaran bulanan perumahan isi rumah memberi tafsiran berbeza antara isi rumah. Tafsiran isi rumah yang berbeza terhadap jumlah bayaran bulanan perumahan bergantung kepada pendapatan isi rumah. Walaupun dalam kelas pendapatan yang sama iaitu berpendapatan rendah, namun jumlah bayaran bulanan yang murah bagi sesetengah isi rumah berkemungkinan mahal bagi sesetengah isi rumah yang lain. Jika sebelum ini, semasa isi rumah berstatus penyewa, isi rumah hanya menjelaskan RM124 sebulan termasuk caj penyelenggaraan, tetapi apabila isi rumah bertukar kepada status memiliki, isi rumah perlu membayar melebihi RM200 sebulan termasuk bayaran caj penyelenggaraan bernilai RM45 sebulan.

Jadual 6.43

Penerangan bayaran caj penyelenggaraan

| Partisipan | Bayaran Bulanan Rumah |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... <i>installment</i> bulanan dia nak bayar. dengan <i>maintenance</i> lagi ... |
| Partisipan 2 | ... sewa RM 124 termasuk <i>maintenance</i> , tetapi kalau beli kena bayar dalam RM 200 lebih ... |
| Partisipan 3 | ... kita tolong <i>collect</i> RM45 for <i>maintenance</i> ... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Oleh itu, terdapat isi rumah yang menghadapi masalah bayaran bulanan perumahan disebabkan perancangan kewangan yang tidak lancar. Masalah bayaran bulanan perumahan didapati seawal bulan keempat pembayaran bulanan perumahan. Namun tidak dinafikan terdapat kes bayaran bulanan perumahan yang terjejas disebabkan masalah luar jangka seperti kehilangan pekerjaan, penceraian dan ditinggalkan KIR bagi isi rumah yang bergantung kepada pendapatan tunggal.

Jadual 6.44

Penerangan masalah bayaran bulanan rumah

| Partisipan | Bayaran Bulanan Rumah |
|--------------|---|
| Partisipan 1 | ... nampak murah ni, ni boleh beli, boleh bayar, andaian mereka, mereka boleh bayar, tetapi dah ada masalah, dalam pertengahan jalan tak dapat nak bayar... |
| Partisipan 2 | ... nak bayar bulan-bulan tu mereka macam susah. Pada penggal pertama tiga bulan pertama boleh bayar, <i>start</i> masuk bulan keempat ke 6 bulan tu ada lompat-lompat ke... |
| Partisipan 3 | ... yang mana yang dah <i>hardcore</i> ni, yang mana 5 bulan dah tunggakan, ada yang mampu, pastu <i>a long the way</i> dia tak mampu, sebab hilang kerja, ditinggalkan suami, anak-anak janji nak bayar tapi tak bayar la... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Tambahan pula, pemilikan rumah merupakan pilihan pembeli kerana isi rumah yang berstatus penyewa hanya ditawarkan tawaran pembelian, bukanlah dalam bentuk paksaan pembelian. Tawaran pemilikan rumah melalui pembelian juga dibuka sepanjang tahun hingga kini, oleh itu isi rumah boleh mengambil masa untuk merancang kewangan sebelum keputusan pemilikan rumah diambil. Selain pilihan pembelian sepanjang tahun, isi rumah yang membuat pinjaman perumahan melalui SPWP juga diberi pilihan untuk mengambil tempoh pinjaman perumahan dan jumlah bayaran bulanan yang dijangka boleh dibayar. Sehubungan itu, isi rumah mempunyai pilihan untuk menentukan jumlah bayaran perumahan yang mampu dibayar setiap bulan. Pilihan yang diberikan memberi ruang kepada isi rumah bukan sahaja untuk merancang kewangan untuk memiliki rumah malah merancang perbelanjaan kos

bukan perumahan supaya kemampuan pemilikan rumah tidak terjejas selepas pembelian rumah.

Jadual 6.45

Penerangan pilihan pembeli

| Partisipan | Bayaran Bulanan Rumah |
|--------------|---|
| | ... <i>so if</i> mereka boleh bayar RM124, boleh <i>maintain</i> bayar RM124 dan pembayaran mereka pun cantik, makna mereka tak da masalah nak buat bayaran pada SPWP. <i>Even</i> mungkin lebih sikit, mungkin kena <i>topup</i> dalam seratus lebih, mereka boleh buat pilihan... |
| Partisipan 3 | ...kita tak ada tetapkan <i>you</i> hanya ambil 10 tahun, <i>you</i> hanya ambil 15 tahun, kita <i>base</i> kepada kemampuan mereka, kita tunjuk jadual pembayaran tu, <i>so</i> mana satu yang <i>you all</i> akan pilih <i>base</i> kepada <i>you</i> punya pendapatan. Mereka yang pilih sendiri la, mereka yang sepatutnya buat <i>calculation</i> sendiri... |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

6.5 Analisis Hubungan Faktor Kemampuan Pemilikan dengan Tahap

Kemampuan

Pemboleh ubah bersandar dalam kajian ialah mampu atau tidak mampu. Manakala pemboleh ubah bebas ialah jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan. Analisis menggunakan IBM SPSS versi 23 untuk mengenalpasti faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan. Kod untuk pemboleh ubah bersandar diberi nilai 1 untuk mampu dan nilai 0 untuk tidak mampu. Manakala jumlah sampel yang terpilih dalam analisis sebanyak 356 orang KIR seperti dipaparkan dalam Jadual 6.46.

Jadual 6.46

Sampel kajian

| Kes tiada pemberat | | N | Peratus |
|---------------------------|-------------------|----------|----------------|
| Kes terpilih | Termasuk analisis | 356 | 100.0 |
| | Kes hilang | 0 | 0 |
| Kes tidak terpilih | | 0 | 0 |
| Jumlah | | 356 | 100 |

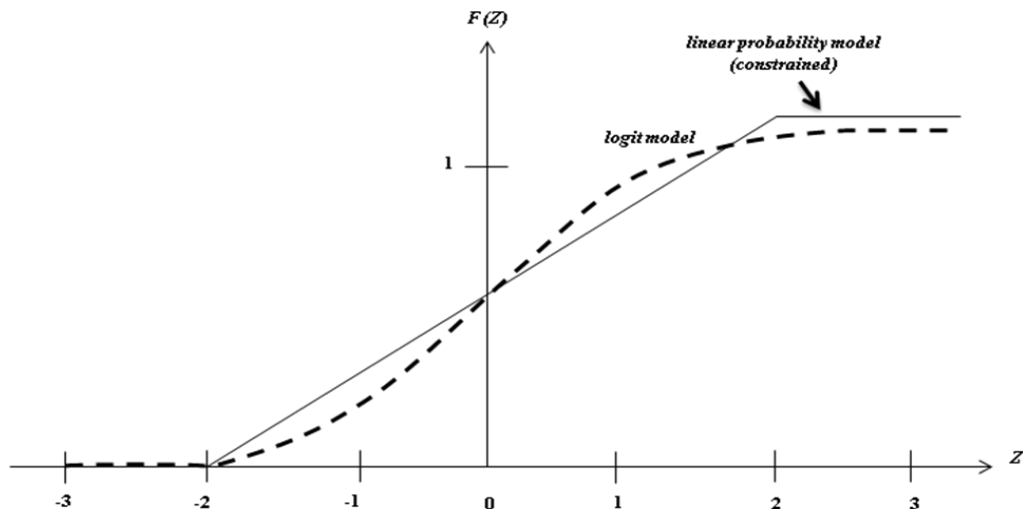
Sumber: Kajian lapangan, 2015

Oleh kerana pemboleh ubah bersandar berbentuk dikotomi dan terdapat pemboleh ubah bebas berbentuk dami, maka model logit sesuai digunakan (Gujerati, 2003). Binari Regresi Logistik atau khususnya model logit mempunyai kelebihan kerana berupaya mengubah masalah ramalan kebarangkalian dalam selang (0,1) menjadi ramalan perbezaan yang berlaku di sepanjang garisan sebenar.

$$L_i = \ln \left(\frac{P_i}{1 - P_i} \right) = Z_i = \beta_1 + \beta_2 X_i$$

Berdasarkan persamaan ini, apabila P berubah dari 0 hingga 1, atau sama juga apabila Z berubah dari $-\alpha$ hingga $+\alpha$, menunjukkan model logit berubah dari $-\alpha$ hingga $+\alpha$. Sungguhpun kebarangkalian berada di antara 0 dan 1, namun logit adalah tidak terhad.

Persamaan ini juga menunjukkan nilai kebarangkalian L tidak selurus mengikut X. Hal ini berbeza dengan model linear iaitu peningkatan nilai kebarangkalian selurus X. Selain itu, model logit juga melibatkan penghuraian mudah. Misalnya, nilai cerun β_2 menunjukkan perubahan L disebabkan perubahan 1 unit dalam X. Manakala β_1 ialah nilai perbezaan log.



Rajah 6.1 : Model Logit

Sumber : Pindyck R.S. & Rubinfeld D.L. (1976)

Model dianggarkan dalam kajian ini ialah :

$$\text{Log} \left(\frac{P_1}{1 - P_1} \right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \beta_7 X_7$$

P_1 = Pembolehubah bersandar adalah bernilai 1 jika responden mampu memiliki rumah dan

$1 - P_1$ = bernilai 0 jika responden tidak mampu memiliki rumah.

Pembolehubah bebas dalam model telah diukur mengikut nilai dummy yang sesuai :

X_1 adalah jumlah pendapatan

X_2 adalah jumlah perbelanjaan

X_3 adalah jenis pekerjaan, 1 untuk berkemahiran tinggi, 0 untuk berkemahiran rendah

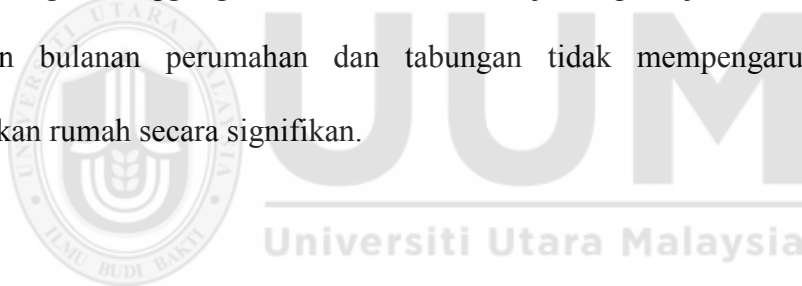
X_4 adalah tahap pendidikan; 1 untuk berpendidikan tinggi, 0 untuk berpendidikan rendah

X5 adalah bilangan tanggungan

X6 adalah tabungan bulanan; 1 untuk membuat tabungan, 0 untuk tidak membuat tabungan

X7 adalah bayaran bulanan perumahan

Jadual 6.47 pula menunjukkan keputusan akhir bagi ketujuh-tujuh pemboleh ubah bebas yang digunakan untuk meramal faktor yang mempengaruhi tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah yang mendiami unit PA DBKL. Dapatan ini seiring memenuhi objektif kedua kajian seperti dinyatakan pada Bab 1. Hasil analisis mendapati hanya tiga faktor mempengaruhi kemampuan pemilikan secara signifikan iaitu jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan isi rumah dan bilangan tanggungan. Manakala faktor jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah secara signifikan.



Jadual 6.47

Pemboleh ubah dalam persamaan

| | Pemboleh ubah | Koefisien | Sig. | Ralat Piawai | Nilai t | Exp Koefisien |
|-----------|---------------------------|-----------|-----------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| Langkah 1 | Pemalar | 2.096* | .078 | 1.191 | 3.096 | 8.132 |
| | Jumlah pendapatan | .025*** | .000 | .005 | 22.536 | 1.025 |
| | Jumlah perbelanjaan | -.024*** | .000 | .005 | 21.558 | .976 |
| | Jenis pekerjaan | 3.995 | .878 | 26.109 | .023 | 54.348 |
| | Tahap pendidikan | 1.314 | .408 | 1.588 | .685 | 3.722 |
| | Bilangan tanggungan | -1.708* | .056 | .893 | 3.658 | .181 |
| | Tabungan | -1.323 | .127 | .868 | 2.324 | .266 |
| | Bayaran bulanan perumahan | -.004 | .134 | .003 | 2.251 | .996 |
| | | | Pseudo R ² | = | 0.5504 ² | |
| | | | C | = | 435.752*** ¹ | |
| | | | N | = | 356 | |

Sumber: Kajian lapangan, 2015

Nota:

***Signifikan pada aras keertian 1%

** Signifikan pada aras keertian 5%

* Signifikan pada aras keertian 10%

¹ C ialah statistik nisbah yang lebih kurang sama dengan Chi square. C diaplikasi untuk menguji perkaitan setiap pemboleh ubah dalam hipotesis kecuali perkaitan tersebut ialah sifar.

Pengiraan C seperti berikut:

$$C = -2 (\log L_0 - \log L_1)$$

iaitu :

$$\log L = N_0 \left[\log \left(\frac{N_0}{N} \right) \right] + N_1 \left[\log \left(\frac{N_1}{N} \right) \right]$$

$$N_0 = 151 \quad (\text{Bilangan isi rumah tidak mampu})$$

$$N = 356 \quad (\text{Jumlah kes dalam sampel})$$

$$N_1 = 205 \quad (\text{Bilangan isi rumah mampu})$$

Oleh itu :

$$\log L_0 = 151 \left[\log \left(\frac{151}{356} \right) \right] + 205 \left[\log \left(\frac{205}{356} \right) \right]$$

$$\begin{aligned}
&= 151 (\log 0.424) + 205 (\log 0.576) \\
&= 151 (-0.858) + 205 (-0.552) \\
&= - 129.558 + (- 113.16) \\
\log L_0 &= - 16.398 \\
\log L_1 &= 201.478 (\text{fungsi kebarangkalian log})
\end{aligned}$$

Daripada :

$$C = -2 (\log L_0 - \log L_1)$$

Menghasilkan :

$$\begin{aligned}
C &= -2 (-16.398 - 201.478) \\
&= 435.752
\end{aligned}$$

² Pseudo R² ditafsirkan lebih kurang sama dengan R² dalam regresi biasa. Nilai yang paling berkualiti Pseudo R² adalah nilai yang mendekati 1.

Pengiraan Pseudo R² seperti berikut :

$$\begin{aligned}
\text{Pseudo } R^2 &= \frac{C}{N + C} \\
&= \frac{435.752}{356 + 435.752} \\
&= 0.5504
\end{aligned}$$

[Sumber : Aldrich, H. H., & Nelson, F. D. (1984)]

Bagi pemboleh ubah jumlah pendapatan, nilai koefisien ialah 0.025 di mana nilai exp koefisien 1.025. Ini bermakna apabila berlaku peningkatan satu unit dalam jumlah pendapatan akan menyebabkan peningkatan kebarangkalian kemampuan pemilikan rumah sebanyak 2.5% iaitu semakin tinggi pendapatan, semakin tinggi kebarangkalian kemampuan pemilikan rumah.

Pemboleh ubah jumlah perbelanjaan berhubung negatif dengan kemampuan pemilikan rumah pada nilai koefisien -0.024 dan nilai exp koefisien 0.976. Ini menunjukkan peningkatan satu unit dalam jumlah perbelanjaan akan menyebabkan penurunan kebarangkalian kemampuan pemilikan rumah sebanyak 2.4%. Ini bermakna semakin tinggi jumlah perbelanjaan bulanan isi rumah, semakin terjejas kemampuan pemilikan rumah.

Seterusnya bilangan tanggungan, nilai koefisien ialah -1.708 dan nilai exp koefisien ialah 0.181. Bilangan tanggungan berhubung negatif dengan kemampuan pemilikan rumah. Peningkatan satu unit dalam bilangan tanggungan akan menyebabkan penurunan kebarangkalian kemampuan pemilikan rumah sebanyak 81.9%. Ini bermakna semakin ramai tanggungan semakin rendah kebarangkalian kemampuan pemilikan rumah.

Merujuk jadual 6.47, persamaan linear dibentuk.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \beta_7 X_7$$

$$Y = 2.096^* + 0.025^{***} X_1 + (-0.024^{***}) X_2 + 3.995 X_3 + 1.314 X_4 + (-1.708^*) X_5 + (-1.323) X_6 + (-0.004) X_7$$

X1 adalah jumlah pendapatan

X2 adalah jumlah perbelanjaan

X3 adalah jenis pekerjaan, 1 untuk berkemahiran tinggi, 0 untuk berkemahiran rendah

X4 adalah tahap pendidikan; 1 untuk berpendidikan tinggi, 0 untuk berpendidikan rendah

X5 adalah bilangan tanggungan

X6 adalah tabungan bulanan; 1 untuk membuat tabungan, 0 untuk tidak membuat tabungan

X7 adalah bayaran bulanan perumahan

Dapatan kajian menunjukkan hanya tiga pemboleh ubah mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah iaitu jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan dan bilangan tanggungan. Oleh itu, dapatan kajian tidak menyokong hipotesis kedua kajian kerana menjangkakan kesemua pemboleh ubah (jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, tabungan dan bayaran bulanan perumahan) mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah.

Selain itu, dapatan kajian menyokong hipotesis pertama kajian iaitu golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki rumah di perumahan awam Kuala Lumpur. Oleh itu, kajian ini mendapati golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki rumah (pemboleh ubah bersandar) dipengaruhi oleh jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan dan bilangan tanggungan (pemboleh ubah bebas) di perumahan awam Kuala Lumpur.

6.6 Intervensi Polisi dalam Kemampuan Pemilikan

Kemampuan golongan berpendapatan rendah menjadi masalah sukar apabila mekanisme pasaran menjadi pengeluar dan penyumbang sektor perumahan. Walaupun masalah kemampuan ini tidak hanya tertumpu di bandar tetapi apabila sebahagian besar penduduk menghuni bandar utama, keperluan rumah yang mendesak menjadikan harga rumah di bandar terlalu mahal. Rumah menjadi item paling mahal dalam bajet isi rumah. Peningkatan harga rumah di bandar dikhuatiri mendorong peningkatan golongan gelandangan dan masalah sosioekonomi jangka panjang. Oleh demikian, intervensi dan sokongan kerajaan amat diperlukan dalam isu kemampuan pemilikan rumah (Hulchanski, 2002).

Keperluan dan kepentingan polisi perumahan dalam meningkatkan kadar pemilikan dikukuhkan dengan kajian Atterhog (2005) di 13 negara maju yang mendapati hubungan positif antara kadar pemilikan dan sistem sokongan kerajaan. Kajian mendapati sokongan kerajaan kepada pemilikan melalui pelbagai bentuk seperti subsidi kadar faedah dan sokongan pendapatan berupaya meningkatkan kadar pemilikan. Dapatan ini disokong oleh Yates & Whitehead (2001) dengan menambah pemberian sokongan dalam pelbagai bentuk seperti pengurangan pinjaman, geran pembelian rumah pertama, pengurangan cukai ke atas tabungan perumahan amat penting untuk meningkatkan kemampuan pemilikan rumah.

Selain itu, isi rumah tidak dapat melakukan transisi daripada penyewa kepada pemilik rumah dalam jangka masa singkat tanpa perubahan polisi kerajaan seperti yang berlaku di United Kingdom. Dasar kerajaan di Iceland juga amat menggalakkan pemilikan rumah melalui penyediaan dana perumahan yang tinggi untuk pembiayaan rumah yang dibeli. Walaupun demikian, Sweden berpendirian jenis status kediaman adalah neutral dan sokongan tidak sepatutnya hanya berpihak kepada jenis status kediaman tertentu (milik atau sewa). Elaun rumah di Sweden diberikan kepada penyewa dan juga pemilik untuk mengekalkan pemilikan rumah. Manakala, Belanda dan Britain hanya memberi elaun dan insentif rumah kepada penyewa rumah (Atterhog, 2005).

Polisi perumahan memberi impak kepada isu kemampuan pemilikan rumah (Poon & Garratt, 2012). Misalnya, kadar pemilikan tidak menunjukkan peningkatan kerana langkah kerajaan mengurangkan subsidi, meliberalisasikan pasaran kewangan dan pembiayaan serta kemunculan banyak peraturan dan instrumen baharu (Atterhog &

Song, 2004). Oleh itu, adalah perlu kerajaan meletakkan isu kemampuan pemilikan sebagai salah satu matlamat dasar untuk menggalakkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah serta menggalakkan golongan ini mendapat akses kepada pengumpulan kekayaan melalui pemilikan perumahan (Dewilde, 2011).

Kerajaan mempunyai pilihan untuk menyediakan bantuan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah iaitu melalui dua kategori; bantuan tunai kepada isi rumah untuk bayaran rumah dan subsidi pembinaan untuk mengurangkan kos bulanan rumah. Kebanyakan negara Eropah memilih pemberian bantuan tunai untuk membantu golongan berpendapatan rendah membayar kos rumah dan dana besar diperuntukkan kepada sektor perumahan sosial bukan pasaran. Misalnya, Kanada membentuk sektor pemilikan rumah melalui kombinasi peraturan, sistem insurans pembiayaan dan cukai faedah (Freeman, Holmans & Whitehead, 1996; Hulchanski, 2002).

Selain intervensi dan sokongan kerajaan dalam bentuk bantuan perumahan, penekanan kepada ukuran kemampuan cenderung membantu meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Kemampuan diukur melalui beberapa kaedah seperti PIR, baki pendapatan, RIR. Namun, adalah perlu pembuat dasar menggunakan lebih dari satu kaedah untuk mengukur kemampuan apabila membentuk instrumen polisi (McCord, McGreal, Berry, Haran, & Davis, 2011). Hal ini membolehkan dapatan yang tepat dan mendalam terhadap tahap kemampuan isi rumah terutama golongan berpendapatan rendah. Selain itu, variasi kaedah pengukuran kemampuan juga memberi maklumat kepada pembuat dasar mengenai bentuk bantuan yang diperlukan kumpulan sasaran yang menghadapi masalah kemampuan.

Trend kemampuan yang berbeza-beza juga menjadi cabaran kepada intervensi kerajaan dalam isu kemampuan perumahan. Fenomena ini menggambarkan keperluan polisi yang inovatif dan kompleks menggunakan pelbagai dasar untuk menangani masalah kemampuan pemilikan. Namun, tiada dasar tunggal yang dilihat mampu menyelesaikan isu kemampuan memiliki rumah (Robinson et al., 2006). Sungguhpun demikian, polisi kerajaan diperlukan untuk menggalakkan pemilikan ke arah mengurangkan jurang ketidaksamaan sosial antara kelas pendapatan. Disamping itu, polisi kerajaan diperlukan untuk meningkatkan mobiliti sosial dan memperkasakan golongan berpendapatan rendah melalui penyediaan peluang kepada golongan ini untuk menjana pendapatan (Dewilde, 2011).

Selain itu, intervensi polisi dalam kemampuan pemilikan juga melibatkan aspek pembiayaan rumah untuk meningkatkan akses pemilikan rumah oleh isi rumah berpendapatan rendah. Polisi kerajaan melalui penawaran lebih banyak rumah mampu milik dan bantuan bayaran pendahuluan rumah juga menggalakkan kadar pemilikan rumah (Gwin & Ong, 2008). Misalnya, United Kingdom menggalakkan pemilikan rumah melalui program *right to buy* dan US melalui program *US Affordable Gold Program* dan *Fannie Mae*. Program yang dijalankan memberi petunjuk komitmen kerajaan menyediakan insentif kepada isi rumah berpendapatan rendah untuk membeli rumah (Atterhog & Song, 2003). Program *Fannie Mae* memberi pembiayaan pinjaman kepada lebih sebahagian golongan berpendapatan rendah pada 2002. Galakan pemilikan rumah juga disebabkan pemilikan rumah menjadi ukuran signifikan kepada pertumbuhan ekonomi negara (UN Habitat, 2005).

Selain itu, program *Housing Provident Fund* (HPF) diperkenalkan di China bertujuan memberi bantuan kewangan dalam bentuk tunai kepada golongan berpendapatan rendah untuk membeli rumah di pasaran. Baucar perumahan diberikan kepada golongan berpendapatan rendah yang tidak mampu memiliki rumah di bandar disebabkan harga rumah yang tinggi (Vale & Freemark, 2012). HPF ialah program tabungan untuk perumahan yang melibatkan sumbangan daripada majikan dan gaji pekerja ke dalam akaun yang diuruskan oleh *China Construction Bank*. Pekerja mendapat kadar faedah rendah daripada HPF untuk membeli rumah. Pekerja menggunakan baucar HPF bersama pinjaman bank komersial untuk membeli rumah di pasaran. Selain membeli rumah, HPF boleh digunakan untuk memperbaiki rumah dan membina sendiri unit rumah (Deng, L., Shen, Q., & Wang, L., 2009).

Manakala, Jerman menggalakkan pemilikan rumah melalui program tabungan kewangan iaitu *Bausparkassen* untuk membantu isi rumah berpendapatan rendah yang bekerja membuat tabungan tetap setiap bulan untuk pembelian rumah. Program ini memerlukan bakal peminjam mencapai jumlah tabungan tertentu sebelum layak membuat pinjaman perumahan. Malah, sebelum pinjaman perumahan diberikan, isi rumah perlu menghadiri program kaunseling pengurusan kewangan. Syarat yang dikenakan berupaya membantu peminjam membezakan dan menilai risiko pinjaman perumahan disamping membantu isi rumah merancang dan menguruskan kewangan dengan efektif (Atterhog & Song, 2003).

Selain Jerman, US juga menekankan program kaunseling pemilikan rumah yang disediakan oleh badan kewangan kerajaan, institusi kewangan dan NGO. Program seumpama ini telah menjadi kebiasaan kepada bakal pembeli rumah untuk

memperoleh maklumat berkaitan pengurusan kewangan dan produk pembiayaan rumah. Isi rumah yang mengikuti program kaunseling ini didapati cenderung mengekalkan bayaran bulanan perumahan secara konsisten berbanding isi rumah yang tidak mengikuti program kaunseling. Misalnya program *Homeownership Education and Learning Program* (HELP) yang dianjurkan oleh HUD. Program berbentuk pembelajaran dalam kelas merangkumi empat tema utama iaitu perancangan dan pengurusan keutamaan perbelanjaan, proses perjanjian jual beli, proses pemilihan pemberi pinjaman dan proses penutup. Disamping itu, pihak HUD memberi insentif pengurangan bayaran pendahuluan rumah bagi isi rumah yang menyertai program kaunseling ke arah menggalakkan lebih ramai isi rumah menyertai program ini (Gates, Perry & Zorn, 2002).

Kebanyakan negara Eropah cenderung memberi penekanan kepada isu kemampuan disebabkan penurunan kemampuan memberi implikasi kepada prestasi ekonomi dan keberkesanan pasaran buruh, polarisasi bandar dan pengagihan kekayaan melalui pemilikan rumah. Kegagalan mengatasi masalah kemampuan menyebabkan permasalahan besar yang mengganggu pencapaian matlamat kerajaan yang lebih besar (Yates et al., 2007). Malah, prestasi kemampuan rumah seperti Kanada, UK dan US serta Australia yang menjadi antara pasaran perumahan tidak mampu milik di dunia menjadi pengukur keperluan intervensi kerajaan dalam kemampuan pemilikan rumah (Baker, Lester, & Beer, 2013) terutama isu kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di bandar.

Keadaan ini menggambarkan kemampuan perumahan telah muncul sebagai cabaran utama yang dihadapi oleh pembuat dasar perumahan di negara maju pada abad ke-21.

Justeru itu, langkah menangani masalah kemampuan kini merupakan keutamaan bagi kerajaan di kebanyakan negara, dan pelbagai strategi giat dilaksanakan untuk meningkatkan kecekapan pasaran perumahan, meningkatkan bekalan perumahan yang mampu dimiliki, untuk bertindak balas terhadap tekanan kewangan isi rumah serta menggalakkan tempoh pembiayaan rumah lebih inovatif disamping menyediakan pilihan perumahan kepada isi rumah yang tidak mampu mendapatkan rumah daripada pasaran perumahan (Yates et al., 2007).

Proses penambahbaikan polisi sedia ada dan inisiatif polisi baharu untuk mengatasi masalah kemampuan perlu diteliti dan dinilai secara sistematik. Langkah ini dapat mengenalpasti dan memberi justifikasi polisi yang berkesan untuk mengatasi kemampuan mengikut keadaan tertentu. Hal ini turut memastikan perubahan polisi dan penambahbaikan bersesuaian dengan konteks dan pasaran rumah yang akan mempengaruhi demografi, ekonomi dan pembangunan sosial. Penambahbaikan polisi melibatkan jangka masa pendek, sederhana dan panjang iaitu jangka pendek dan sederhana melibatkan langkah mengurangkan masalah rumah dalam kalangan penyewa dan pembeli. Manakala jangka panjang melibatkan tindakan polisi untuk meningkatkan kemampuan (Yates et al., 2007). Malah Hoek Smit (2011) mengukuhkan cadangan Yates et al., (2007) dengan menambah keperluan strategi jangka panjang melibatkan polisi kerajaan yang jelas untuk mengatasi masalah kemampuan perumahan.

6.7 Intervensi dalam Penyediaan Perumahan Awam

Salah satu intervensi polisi untuk meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah adalah melalui perumahan awam atau dikenali perumahan sosial di Eropah. Program perumahan awam di Kanada telah membantu ramai golongan berpendapatan rendah memiliki rumah sejak 1964. Program berjalan lancar disebabkan hubungan langsung antara kerajaan persekutuan dan kerajaan tempatan. Namun, apabila kerajaan menghentikan perumahan awam iaitu perumahan bukan pasaran yang dimiliki dan diuruskan kerajaan, badan bukan berasaskan keuntungan dan bukan berasaskan ekuiti sejak 1993, isu kemampuan pemilikan dan gelandangan semakin serius. Hanya 5% isi rumah Kanada menghuni perumahan awam bukan pasaran. Kadar ini adalah rendah dibandingkan dengan Netherlands pada 40%, UK pada 22%, Perancis pada 15%, Jerman pada 15% dan terendah ialah US pada 2% (Freeman, Holmans & Whitehead, 1996; Hulchanski, 2002).

Langkah pengurangan perumahan awam memberi impak besar hingga ramai warga Kanada tidak memiliki rumah. Kemampuan pemilikan rumah terus terjejas melalui penghapusan Rancangan Bantuan Kanada yang memotong pembayaran bantuan sosial kepada golongan berpendapatan rendah. Rombakan program bekalan perumahan awam pada 1993 juga menyebabkan kos tidak langsung untuk perumahan yang tidak mencukupi dan golongan gelandangan semakin bertambah. Kos ini termasuk kos penjagaan kesihatan fizikal dan mental, pusat perlindungan kecemasan dan perkhidmatan. Sehubungan itu, disebabkan kekurangan bekalan rumah mampu milik menjadi cabaran terbesar kepada polisi kerajaan yang memberi kesan dalam persaingan ekonomi dan kualiti kehidupan, kerajaan berusaha mengadakan program

perumahan awam semula diikuti insentif lain untuk mengurangkan golongan tidak berumah pada 2001 (Hulchanski, 2002).

Seterusnya, menyedari penyediaan bantuan dalam bentuk unit perumahan awam melibatkan peruntukan kewangan yang besar daripada kerajaan, adalah perlu untuk memberikan subsidi jangka panjang dalam bentuk inisiatif baharu dan lebih fleksibel. Misalnya pemberian baucar rumah dalam bentuk tunai untuk membantu golongan berpendapatan rendah membayar sewa. Jumlah baucar yang diberikan bersifat fleksibel kerana kerajaan boleh menambah jumlah atau mengurangkan jumlah baucar selaras dengan keperluan kos rumah semasa. Walaupun demikian, pemberian elaun rumah cenderung kurang membantu isi rumah berpendapatan rendah untuk jangka panjang terutama warga emas dan golongan kurang upaya. Pemberian subsidi hanya membantu isi rumah berpendapatan rendah dalam jangka masa pendek kerana program ini bukan bersifat pelaburan jangka panjang yang membantu golongan yang benar-benar memerlukan (Hulchanski, 2002; Oakley et al., 2011).

Selain itu, perumahan awam telah menjadi instrumen penting mengatasi isu perumahan golongan berpendapatan rendah selaras hasrat kerajaan untuk mengurangkan kadar kemiskinan. Pengurangan intervensi kerajaan menjejaskan penyediaan perumahan awam kepada golongan berpendapatan rendah di AS dan negara Eropah (Vale & Freemark, 2012) dan memberi impak penting kepada isu kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di AS. Namun kini, bentuk bantuan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah telah diubah hingga sebahagian negara mengurangkan atau menghentikan pembinaan perumahan

awam dan menggantikan kepada beberapa bentuk program lain. Misalnya pemberian baucar perumahan, program perumahan kejiwaan campuran (Oakley et al., 2011).

Walaupun pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah telah menjadi tumpuan utama dasar perumahan di beberapa negara Eropah termasuk US, namun dasar yang menyokong perumahan awam, baucar perumahan dan kredit cukai perumahan golongan berpendapatan rendah kebanyakannya telah dikurang dan dipotong (Shlay, 2006). Hal ini didorong langkah kerajaan mengurangkan peranan aktif dalam kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah, tetapi memberi ruang kepada pihak swasta dan badan NGO menyumbang dalam aspek tersebut. Namun demikian, pengurangan peranan kerajaan cenderung melebarkan jurang antara golongan berpendapatan tinggi dan golongan berpendapatan rendah yang menyebabkan lebih ramai isi rumah terkeluar daripada pasaran perumahan hingga menjadi gelandangan.

Oleh itu, Poon & Garratt (2012) menekankan kepentingan campurtangan kerajaan secara holistik untuk mengatasi isu kemampuan memiliki rumah. Intervensi kerajaan untuk meneruskan perumahan awam sebagai instrumen membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah dianggap perlu kerana kekurangan perumahan awam menyebabkan golongan berpendapatan rendah berhadapan masalah bayaran rumah yang tinggi di pasaran (Yates et al., 2007). Malah Hulchanski (2002) menyokong saranan Yates et al., (2007) dengan menambah keperluan penyediaan perumahan awam untuk meningkatkan bekalan perumahan pada harga berpatutan disamping meningkatkan kemampuan isi rumah berpendapatan rendah memenuhi keperluan perbelanjaan bukan perumahan.

Sungguhpun krisis ekonomi berupaya menjejaskan penyediaan perumahan awam kepada golongan berpendapatan rendah di Eropah, namun Schwartz (2011) menekankan keperluan penyediaan perumahan awam oleh kerajaan seharusnya diteruskan. Krisis ekonomi juga memberi petunjuk mekanisme pasaran merupakan platform tidak stabil untuk menyediakan rumah bersubsidi kepada golongan berpendapatan rendah. Pasaran perumahan yang terjejas memberi impak kepada pengurangan dana kewangan untuk membina rumah bersubsidi di UK dan US. Pihak swasta juga kurang berminat membina unit perumahan kos rendah. Oleh itu, intervensi aktif kerajaan diperlukan untuk menyediakan perumahan awam kepada golongan berpendapatan rendah. Hal ini kerana krisis ekonomi bukan sahaja membantutkan ekonomi negara, malah isu pengangguran cenderung bertambah. Oleh itu, kemampuan pemilikan juga berpotensi terjejas hingga berupaya meningkatkan golongan gelandangan.

Tambahan pula, krisis ekonomi dan kewangan global memberi petunjuk masalah kemampuan cenderung semakin kritikal pada masa depan berbanding masa lalu terutama kepada golongan berpendapatan rendah (Yates et al., 2007). Penurunan kadar pemilikan rumah di sesebuah negara juga dipengaruhi masalah kemampuan. Sehubungan itu, intervensi kerajaan dalam polisi perumahan termasuklah dalam aspek penyediaan perumahan awam seharusnya lebih kompleks dan inovatif (Hulchanski, 2002) untuk memastikan golongan berpendapatan rendah berupaya memiliki rumah serta mempunyai jumlah pendapatan yang mencukupi untuk perbelanjaan perumahan dan bukan perumahan.

Secara ringkasnya, walaupun kebanyakan negara Eropah dikategorikan negara maju berpendapatan tinggi, namun penegasan keperluan perumahan awam sebagai instrumen membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah seharusnya memberi petunjuk kepada negara membangun untuk terus konsisten menyediakan perumahan awam kepada golongan ini kerana kerelevanan perumahan awam merentasi negara. Namun, aplikasi dan jenis langkah yang sesuai bergantung kepada keadaan ekonomi, konteks nilai dan budaya sesebuah negara. Perumahan awam menjadi simbol komitmen jangka panjang kerajaan membantu golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah dan membuka peluang isi rumah memperbaiki taraf hidup.

6. 8 Analisis Polisi Perumahan di Malaysia

Polisi perumahan menjadi intipati penting penyediaan perumahan di negara ini. Polisi perumahan yang diterjemahkan mengikut Rancangan Malaysia Lima Tahun menjadi justifikasi penglibatan kerajaan menyediakan rumah berkualiti, mencukupi dan mampu dimiliki oleh semua kumpulan pendapatan terutamanya golongan berpendapatan rendah. Polisi perumahan sejak zaman kemerdekaan hingga terkini, Rancangan Malaysia Kesebelas dari 2016 hingga 2020 menjadi garis panduan ke arah meningkatkan kualiti hidup isi rumah dan memupuk integrasi nasional.

Jadual 6.48

Analisis polisi perumahan

| Rancangan | Prioriti dan Analisis Rancangan |
|--|--|
| Sebelum 1957 | Era penjajahan British mengutamakan perumahan kepada kakitangan awam. Perancangan dan pembangunan skim Felda. Pembinaan Kampung Baru sebagai penempatan penduduk Cina untuk melemahkan ancaman komunis dalam Rancangan Briggs 1952. Pembentukan <i>Housing Trust</i> melalui Ordinan 1952. Kerajaan menjadi pemain utama dalam penyediaan rumah. |
| 1957- 1970 Rancangan Malaya Pertama dan Rancangan Malaya Kedua (1956-1965). Rancangan Malaysia Pertama (1966-1970) | Kesinambungan polisi kerajaan kolonial dalam hal ehwal pengurusan dengan sedikit penambahbaikan. Keutamaan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah melalui penglibatan aktif <i>Housing Trust</i> di bandar seperti Kuala Lumpur dan Pulau Pinang. Penglibatan sektor swasta dalam penyediaan rumah kos sederhana dan rumah kos tinggi. Penstrukturan program perumahan ke arah integrasi nasional selepas peristiwa berdarah 13 Mei 1969. |
| Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975) | Dasar Ekonomi Baru (DEB) diperkenal untuk membasmi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat. Pengenalan kaum berdasarkan fungsi pekerjaan dikurangkan. Perumahan kos rendah disediakan kepada golongan berpendapatan rendah tanpa mengira kaum. Pengenalan kuota 30% rumah untuk golongan Bumiputera. |
| Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980). | Penyediaan rumah kepada golongan berpendapatan rendah diteruskan dengan rancangan tanah Felda untuk pembangunan kawasan luar bandar dan setempat. Peranan sektor swasta dilihat signifikan untuk pembinaan rumah kepada golongan berpendapatan sederhana dan golongan berpendapatan tinggi. DEB diteruskan untuk menggalakkan integrasi nasional. |
| Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985) | Perumahan yang mencukupi terus menjadi agenda utama. Penawaran rumah kos rendah di bandar ditingkatkan. Manakala, penyediaan kemudahan asas di kawasan luar bandar diberi perhatian. Kerajaan juga memperkenalkan garis panduan pelaksanaan konsep rumah kos rendah kepada sektor awam dan swasta. Penetapan harga siling rumah kos rendah RM25000 pada 1982. |
| Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990) | Kerajaan menggalakkan penyertaan sektor swasta dalam pembangunan perumahan negara. Sektor awam menumpukan program perumahan kos rendah di luar bandar. Sektor swasta menumpukan penyediaan perumahan kos sederhana dan kos tinggi di bandar. Kemudahan asas dan kemudahan sosial di luar bandar dipertingkat untuk mengurangkan jurang pembangunan antara bandar dan luar bandar. Penyediaan rumah bukan sahaja untuk pembelian, malah unit sewaan diperbanyak terutama di bandar. |
| Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995) | Pembangunan perumahan memfokuskan penyediaan rumah yang mencukupi, mampu milik dan selesa untuk meningkatkan kualiti hidup rakyat. Pemberian rumah bersubsidi dan kadar faedah pinjaman perumahan rendah kepada golongan berpendapatan rendah. Rumah kos |

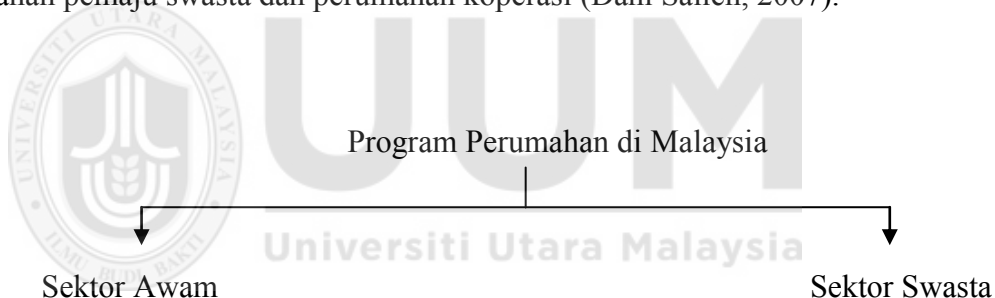
| | | |
|-------------------------------------|----------|---|
| | | <p>sederhana rendah giat dibangunkan. Galakan penswastaan skim perumahan untuk meningkatkan penglibatan sektor swasta. Program perumahan kos rendah masih menjadi komponen utama projek perumahan. Pembangunan perumahan luar bandar berpandukan konsep Halacara Baru untuk memodenkan kampung tradisional.</p> |
| Rancangan Ketujuh (1996-2000) | Malaysia | <p>Pembangunan rumah ke arah setinggan sifar menjelang 2005. Kerajaan mengeluarkan peraturan dan garis panduan baharu kepada sektor swasta untuk memastikan kualiti rumah dipelihara. Program perumahan kos rendah dipercepat untuk mengatasi masalah perumahan bandar. KWSP meminda skim pengeluaran bagi pembiayaan rumah.</p> |
| Rancangan Kelapan (2001-2005) | Malaysia | <p>Pembangunan perumahan mampan dan mencukupi untuk semua kelas pendapatan. Usaha menggalakkan penyertaan penduduk dalam <i>Local Agenda 21</i>. Penekanan kepada penyediaan infrastruktur dan kemudahan perumahan luar bandar. MTEN ditubuhkan pada Januari 1998 sebagai badan penasihat kerajaan untuk mengatasi krisis ekonomi terus memainkan peranan penting. Pemantauan projek perumahan pelbagai peringkat oleh MTEN.</p> <p>Langkah memulihkan ekonomi negara diteruskan. Pelaksanaan Kempen Pemilikan Rumah untuk memulihkan sektor perumahan dan pasaran hartanah. Program Perumahan Rakyat Termiskin PPRT diperkenal pada 1989 untuk mengatasi masalah sosioekonomi isi rumah termiskin.</p> |
| Rancangan Kesembilan (2006-2010) | Malaysia | <p>Program perumahan kos rendah dan kos sederhana rendah oleh kerajaan dipergiatkan melalui SPNB. Gesaan penglibatan sektor swasta membekalkan rumah kos rendah mengikut projek pembangunan bercampur. Akses kemudahan perumahan mencukupi yang mampu dibeli dan disewa dipertingkatkan. Pembasmian kemiskinan tegar melalui program perumahan. Undang-undang dikaji semula untuk menggalakkan sektor swasta membina rumah kos rendah termasuk memberi kelonggaran ke atas kuota rumah kos rendah dan mempercepat proses kelulusan serta pembinaan.</p> |
| Rancangan Kesepuluh (2011-2015) | Malaysia | <p>Sistem pengagihan rumah mampu milik diperkemas. Galakan kepada sektor swasta untuk menyediakan rumah kos sederhana dengan harga mampu beli. Tabung Penyelenggaraan Perumahan diwujudkan untuk membaik pulih perumahan kos rendah awam dan swasta. Spesifikasi minimum kualiti rumah mampu milik dikaji semula dalam perundangan sedia ada termasuk Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984.</p> |
| Rancangan Kesebelas (2016-2020) | Malaysia | <p>Pelan induk daya saing bandar dirangka untuk meningkatkan daya huni dan pertumbuhan ekonomi bandar dengan perumahan sebagai salah satu komponen penting. Sasaran mewujudkan rumah mampu dimiliki dan berkualiti berdasarkan keperluan kumpulan sasar.</p> <p>Program perumahan sedia ada diteruskan seperti PBR, PPR, PRIMA PPA1M, RMR1M serta program perumahan generasi kedua FELDA dan FELCRA. Program pembiayaan seperti Skim Rumah Pertamaku, Skim Perumahan Belia dan Myhome diperluas.</p> <p>Program perumahan disasarkan juga kepada belia dan pasangan berkahwin melalui pembinaan rumah transit di bawah program Bandar Belia 1Malaysia. Sektor swasta digalakkan membangunkan perumahan awam melalui kerjasama awam-swasta. Perumahan mampu milik mengutamakan amalan mampan yang dilengkapi kemudahan dan infrastruktur mesra alam sekitar dan berdaya huni kepada penduduk</p> |

merangkumi warga emas dan OKU. Pembangunan pangkalan data bersepadu yang berfungsi memadankan permintaan dan penawaran serta pewujudan bank tanah untuk perancangan projek perumahan masa depan.

Sumber: Variasi Rancangan Malaysia Lima Tahun, Noraliah Idrus & Ho (2008)

6. 9 Program Perumahan Awam di Malaysia

Program perumahan dipecahkan kepada dua kategori utama iaitu program perumahan diuruskan oleh sektor awam dan program perumahan diuruskan oleh sektor swasta. Program perumahan diuruskan sektor awam termasuk perumahan awam kos rendah, skim pinjaman perumahan, perumahan agensi pembangunan tanah, perumahan komersial agensi kerajaan, perumahan perbadanan kemajuan negeri dan UDA. Manakala program perumahan diuruskan sektor swasta termasuk perumahan pemaju swasta dan perumahan koperasi (Dani Salleh, 2007).



Rajah 6. 2: Program dan Pelaksanaan Perumahan di Malaysia

Program perumahan telah diteruskan dalam setiap rancangan Rancangan Malaysia Lima Tahun. Misalnya konsistensi kerajaan menyediakan perumahan mampu milik kepada golongan berpendapatan rendah seiring mengatasi isu kemampuan. Program Perumahan Rakyat, Program Rumah Mesra Rakyat, Program Bantuan Rakyat, program perumahan generasi kedua peneroka FELDA dan FELCRA menjadi program kerajaan untuk menambah baik akses dan kemampuan isi rumah.

Penyediaan perumahan untuk golongan yang kurang berkemampuan merupakan obligasi sosial kerajaan. Oleh itu, tanggungjawab kerajaan diterjemahkan melalui penyediaan perumahan awam. Malah, kepentingan penyertaan kerajaan secara langsung membolehkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah mengikut kemampuan mereka terutama di kawasan bandar. Intervensi kerajaan berupaya memastikan pemilikan rumah di bandar tidak dimonopoli kelas pendapatan tertentu (Mohd Razali Agus, 2002). Sungguhpun pihak kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri bertanggungjawab dalam pengurusan perumahan awam, namun di sesetengah negeri, tanggungjawab ini dimainkan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) seperti di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (Nor Aini Salleh, 2011).

Program perumahan awam dilaksanakan oleh KPKT menerusi JPN. Terdapat variasi projek perumahan awam yang dijalankan oleh pihak kerajaan ke arah membantu golongan berpendapatan rendah mendapatkan akses kepada perumahan dalam bentuk pemilikan atau penyewaan. Perumahan awam di Malaysia juga mengalami beberapa evolusi dan pembaharuan mengikut kesesuaian dan permintaan isi rumah berpendapatan rendah terutama di bandar. Perumahan awam menjadi salah satu medium meningkatkan kadar pemilikan rumah negara dan mengatasi setinggan. Walaupun kajian ini memfokuskan perumahan awam di bandar, tetapi program perumahan awam juga melibatkan kawasan luar bandar.

6. 9.1 Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)

Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) merupakan program awal perumahan awam yang dibina untuk menyediakan perumahan yang dilengkapi kemudahan asas dan sosial kepada golongan berpendapatan rendah. PAKR

merupakan projek perumahan kerajaan negeri yang dibiayai melalui pinjaman daripada kerajaan persekutuan. Kerajaan negeri menyediakan senarai pembeli yang berkeelayakan berdasarkan permintaan dan golongan sasaran. Contoh PAKR terawal ialah perumahan awam Jalan Loke Yew yang dibina pada tahun 1953, menempatkan 31 unit studio berkeluasan 207 kaki persegi tiap satu (KPKT, 2016).

6. 9.2 PPR Bersepadu

PPR Bersepadu diperkenalkan oleh Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN) pada tahun 1998. PPR Bersepadu dilaksanakan untuk penempatan semula setinggan di bandar utama dan menjana pertumbuhan ekonomi negara. PPR Bersepadu asalnya dilaksana untuk menempatkan semula setinggan yang terlibat dalam projek pembangunan di sekitar WP Kuala Lumpur dan Lembah Klang. Agensi pelaksana PPR Bersepadu ialah JPN manakala kos pembinaan ditanggung oleh kerajaan persekutuan. Pelaksanaan program bersifat *fast-track* dengan beberapa kelonggaran peraturan diberi untuk mempercepat projek. PPR Bersepadu disewakan kepada golongan sasaran pada kadar terendah iaitu RM124 sebulan (KPKT, 2016).

6. 9.3 PPR Disewa dan PPR Dimiliki

Pada Februari 2002, Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) telah dinamakan semula sebagai Program Perumahan Rakyat (PPR) Dimiliki dan PPR Bersepadu diteruskan pelaksanaan dengan nama PPR Disewa. Hingga kini, PPR Disewa dan PPR Dimiliki menjadi program kerajaan persekutuan untuk penempatan semula setinggan dan menyediakan kediaman untuk golongan berpendapatan rendah. KPKT memainkan peranan penting melalui JPN sebagai agensi pelaksana utama projek

PPR seluruh negara. Pihak KPKT berusaha menyelaraskan unit keluasan semua jenis PPR tidak kurang daripada 700 kaki persegi.

Syarat umum untuk permohonan ialah warganegara Malaysia, berusia 18 tahun ke atas, berpendapatan bawah RM2500 sebulan dan belum memiliki rumah. Syarat khusus atau syarat tambahan adalah tertakluk kepada kerajaan negeri masing-masing. Harga seunit PPR Dimiliki ialah RM35000 di Semenanjung Malaysia dan RM42000 seunit di Sabah dan Sarawak. PPR Dimiliki asalanya dilaksanakan di Pahang, namun bermula RMK-10, PPR Dimiliki diperluas ke negeri lain seperti Kelantan, KL dan Sabah. Pihak SPNB memainkan peranan penting melaksanakan PPR Dimiliki. Manakala PPR Disewa terus dilaksanakan oleh JPN. PPR Disewa juga diteruskan dengan kadar penyewaan RM124 sebulan di seluruh negara untuk memberi kediaman kepada golongan yang berpendapatan rendah yang menghadapi masalah kemampuan mendapatkan rumah di pasaran (KPKT, 2016).

Sehingga Mac 2016, sebanyak 72479 unit PPR Disewa telah siap dibina melibatkan 82 projek seluruh negara. Manakala, sebanyak 7773 unit PPR Dimiliki telah siap dibina melibatkan 31 projek seluruh negara. Jumlah keseluruhan melibatkan 80252 unit PPR Disewa dan Dimiliki merangkumi 113 projek seluruh negara. Selain itu, sebanyak 3326 unit PPR Disewa masih dalam pembinaan yang melibatkan 6 projek, dan sebanyak 11167 unit PPR Dimiliki masih dalam pembinaan melibatkan 24 projek seluruh negara. Projek PPR Disewa cenderung dibina di kawasan bandar utama setiap negeri bagi menampung jumlah penduduk berpendapatan rendah yang bermigrasi ke bandar untuk meningkatkan taraf hidup. Manakala projek rumah PPR Dimiliki cenderung dibina di kawasan luar bandar.

Jadual 6.49

Status Pelaksanaan PPR hingga 31 Mac 2016

| Program | Jumlah Projek | | Projek Siap | | Projek Dalam Pembinaan | | Projek Dalam Perancangan | |
|--------------|---------------|---------|-------------|--------|------------------------|--------|--------------------------|-------|
| | Projek | Unit | Projek | Unit | Projek | Unit | Projek | Unit |
| PPR Disewa | 88 | 75,805 | 82 | 72,479 | 6 | 3,326 | 0 | 0 |
| PPR Dimiliki | 82 | 27,233 | 31 | 7,773 | 24 | 11,167 | 27 | 8,293 |
| Jumlah | 170 | 103,038 | 113 | 80,252 | 30 | 14,493 | 27 | 8,293 |

Sumber: Jabatan Perumahan Negara, 2016

Berdasarkan statistik unit PPR Disewa mengikut negeri, jelas menunjukkan pembinaan unit PPR Disewa paling banyak dibina di Kuala Lumpur iaitu 32762 unit telah siap dibina. PPR Disewa di Kuala Lumpur juga cenderung akan terus meningkat disebabkan proses urbanisasi yang meningkatkan permintaan golongan berpendapatan rendah kepada unit rumah pada kadar sewa rendah. Kadar bayaran sebanyak RM124 yang masih digunapakai oleh JPN hingga kini merupakan kos perumahan mampu bayar oleh golongan berpendapatan rendah berbanding kos sewa rumah di pasaran yang cenderung lebih tinggi. Daripada jumlah ini, sebanyak 31161 unit telah diduduki dan hanya 3201 unit masih kosong di PPR Disewa Kuala Lumpur. Manakala, Kelantan dan Pahang tidak mempunyai unit PPR Disewa disebabkan negeri ini cenderung penyediaan unit PPR Dimiliki.

Jadual 6.50

Perincian Pengisian PPR Disewa Mengikut Negeri hingga 31 Mac 2016

| Negeri | Siap | Diserah | Diduduki | Kosong |
|-----------------|-------------|----------------|-----------------|---------------|
| Johor | 8,278 | 8278 | 6,117 | 2,161 |
| Kedah | 1,894 | 1,894 | 1,847 | 47 |
| Kelantan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Melaka | 336 | 0 | 0 | 0 |
| Negeri Sembilan | 570 | 420 | 414 | 6 |
| Pahang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Perak | 915 | 915 | 915 | 0 |
| Perlis | 1,428 | 1,428 | 1,397 | 31 |
| Pulau Pinang | 698 | 698 | 695 | 3 |
| Sabah | 16,396 | 15,456 | 14,379 | 1,077 |
| Sarawak | 3,016 | 3,016 | 2,673 | 351 |
| Selangor | 5,184 | 3,304 | 2,829 | 343 |
| Terangganu | 1,002 | 1,002 | 1,002 | 0 |
| WP Kuala Lumpur | 32,762 | 32,762 | 31,161 | 3,201 |
| Jumlah | 72,479 | 69,173 | 63,429 | 7,220 |

Sumber: Jabatan Perumahan Negara, 2016

Ringkasnya, perumahan awam di Malaysia telah membantu ramai golongan berpendapatan rendah untuk mendapatkan akses kepada unit pemilikan atau penyewaan rumah. Malah perumahan awam cenderung meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah terutama di pusat bandar Kuala Lumpur. Walaupun demikian, program perumahan awam seharusnya terbuka kepada penambahbaikan bukan sahaja untuk manfaat isi rumah malah untuk pihak kerajaan. Langkah kerajaan menerusi RMK11 untuk menilai semula kadar sewa dianggap signifikan disebabkan peningkatan kos perbelanjaan untuk mengurus dan menyelenggara unit perumahan awam seluruh negara.

6.10 Manfaat pemilikan rumah

Perumahan awam menjadi salah satu mekanisme penting meningkatkan kadar pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah terutama di bandar. Perumahan awam membuka peluang kepada golongan berpendapatan rendah menikmati manfaat pemilikan rumah seperti aplikasi teori jangkaan dalam kajian

yang menjangkakan isi rumah yang berkemampuan memiliki rumah berpeluang menikmati manfaat pemilikan rumah. Kedua-dua keterangan menunjukkan manfaat pemilikan rumah dalam dua aspek berbeza iaitu kepada isi rumah dan juga pihak pemerintah.

Kajian melibatkan kemampuan pemilikan mendapat tempat kerana pemilikan rumah memberi banyak manfaat seperti kajian Atterhog (2005) yang mendapati pemilikan memberi manfaat kepada pemilik rumah dengan pemilikan rumah yang berkualiti, rumah menjadi sumber kekayaan dan aset pelaburan serta memberi manfaat kepada komuniti setempat. Disamping itu, pemilikan berupaya membantu golongan berpendapatan rendah untuk mengumpul kekayaan disamping menstabilkan kewangan isi rumah (Turner & Luea, 2009). Bukan itu sahaja, pemilikan rumah dianggap suatu mekanisme tabungan jangka panjang yang menguntungkan pemilik. Hal ini disebabkan kos perumahan yang ditanggung oleh pemilik lebih rendah daripada kos perumahan yang ditanggung penyewa (Atterhog & Song, 2009; Riley et al., 2013).

Pemilikan juga memberi kebaikan kepada perkembangan minda dan tumbesaran anak pemilik. Kestabilan dari sudut pemilikan rumah telah membantu anak pemilik mencapai prestasi persekolahan yang memberangsangkan (Atterhog & Song, 2009). Persekitaran yang kondusif juga menyokong perkembangan psikologikal anak pemilik dan meningkatkan daya interaksi kepada persekitaran. Interaksi yang positif meningkatkan keyakinan diri kanak-kanak disamping membentuk perwatakan yang positif dalam diri sejak kecil. Oleh itu, masalah tingkahlaku dalam kalangan anak pemilik boleh dikurangkan. Pemilikan turut memberi lebih banyak manfaat kepada

kanak-kanak dari keluarga berpendapatan rendah berbanding kanak-kanak dari keluarga berpendapatan tinggi (Shlay, 2006).

Pemilikan rumah bukan sahaja memberi kebaikan kepada kehidupan isi rumah, tetapi memberi kebaikan kepada persekitaran sosial masyarakat secara keseluruhan. Pemilikan rumah menggalakkan pembentukan hubungan kejiranan yang lebih baik dalam sesebuah komuniti (De Groot et al., 2013). Dalam mengekalkan kestabilan dalam hubungan kejiranan, pemilik meluangkan masa dan tenaga untuk melibatkan diri dalam aktiviti kejiranan. Penglibatan aktif dalam aktiviti kejiranan meningkatkan tahap kepuasan perumahan pemilik (Tan, 2012b). Tahap kepuasan antara pemilik dan penyewa rumah adalah berbeza. Kepuasan pemilik rumah lebih jelas melalui kajian Elsinga dan Hoekstra (2004) menggunakan data 1700 hingga 5600 isi rumah melibatkan 12 negara Kesatuan Eropah (EU) yang mendapati pemilik lebih berpuas hati dengan keadaan rumah berbanding penyewa di semua negara terlibat.

Disamping itu, pemilikan juga menjadi simbol kestabilan kerjaya pemilik. Kestabilan kerjaya dibuktikan dengan kadar pengangguran yang lebih rendah di kawasan kediaman dimiliki (Atterhog, 2005). Misalnya, di Norway, sewa hanya menjadi penyelesaian sementara kepada seseorang sebelum mencapai kestabilan dalam kerjaya dan mengambil keputusan untuk memiliki rumah (Aarland & Nordvik, 2009). Kajian yang dijalankan untuk mengkaji kesan pemilikan rumah kepada mobiliti pekerja di Belanda juga mengukuhkan penemuan Atterhog (2005) kerana hasil kajian mendapati pemilik kurang terdedah kepada pengangguran kerana komitmen kerja memberi impak kepada keputusan pemilikan rumah (Van Leuvensteijn & Koning, 2004).

Dari sudut lain, pemilikan rumah menyerlahkan usaha dan komitmen kerajaan untuk membela nasib rakyat. Hal ini dapat dibuktikan melalui usaha kerajaan untuk meningkatkan akses masyarakat kepada perumahan, seperti pemberian subsidi, kemudahan pinjaman perumahan. Inisiatif yang dilakukan kerajaan menunjukkan keprihatinan kerajaan membantu golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah disamping meningkatkan kualiti hidup masyarakat terutama di bandar (Worthington, 2012). Tambahan pula, pemilikan rumah menjadi instrumen penting mengurangkan jurang ketidaksamaan sosial antara kelas pendapatan dan salah satu cara memperkasakan golongan berpendapatan rendah (Decker & Dewilde, 2010).

Galakan pemilikan rumah juga membantu mengurangkan perbelanjaan kerajaan untuk jangka panjang. Pemilikan rumah mengurangkan pergantungan masyarakat kepada kebajikan, akses perkhidmatan warga tua dan golongan kurang upaya. Pengurangan pergantungan kepada kebajikan seterusnya mengurangkan perbelanjaan kerajaan hingga membolehkan perbelanjaan diberikan kepada sektor lain yang lebih memerlukan (Worthington, 2012). Jika warga emas mempunyai rumah yang dimiliki, hal ini secara tidak langsung mengurangkan perbelanjaan kerajaan untuk menyediakan penginapan dan menguruskan warga tua pada masa depan.

6.11 Rumusan Bab

Kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah memerlukan intervensi kerajaan secara aktif untuk jangka panjang. Penyediaan perumahan awam menjadi salah satu instrumen penting meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan ini. Selain meningkatkan kemampuan pemilikan, penyediaan perumahan awam di bandar berupaya meningkatkan kadar pemilikan rumah oleh golongan

berpendapatan rendah kerana pemilikan rumah di bandar cenderung dikuasai kelas pendapatan tinggi dan kelas pendapatan menengah. Tambahan pula, penilaian faktor sosioekonomi golongan berpendapatan rendah yang mendiami perumahan awam di Kuala Lumpur memberi pengaruh signifikan untuk mengekalkan dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan ini.



BAB KETUJUH

KESIMPULAN DAN CADANGAN

7.1 Pengenalan

Kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah dipengaruhi pelbagai faktor, antaranya faktor sosioekonomi isi rumah. Dapatan kajian mendapati golongan berpendapatan rendah yang mendiami perumahan awam di Kuala Lumpur secara umumnya berkemampuan memiliki rumah walaupun peratusan mampu dan tidak mampu cenderung tidak menunjukkan perbezaan ketara. Selain tahap kemampuan pemilikan, dapatan kajian juga menjelaskan faktor jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan dan bilangan tanggungan mempengaruhi kemampuan pemilikan manakala faktor jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan tidak mempengaruhi kemampuan. Kepelbagaian faktor mempengaruhi dan tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan membuka ruang kepada keperluan langkah untuk mengekalkan dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah di bandar.

7.2 Penemuan Kajian Terhadap Tahap Kemampuan Memiliki Rumah

Golongan berpendapatan rendah didapati berkemampuan memiliki rumah iaitu pada 57.6% (205 orang). Dapatan kajian seiring hipotesis pada Bab Satu dengan menjangkakan golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki unit perumahan awam di Kuala Lumpur. Dapatan kajian ini telah menambah dan

mengukuhkan lagi dapatan kajian Norazmawati (2007) mengenai tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Namun dapatan kajian menunjukkan pengurangan peratusan tahap kemampuan pemilikan rumah berbanding kajian lalu. Kajian Norazmawati (2007) menunjukkan tahap kemampuan pada 66.0%, bermaksud penyusutan sebanyak 8.4%. Walaupun kajian lalu menggunakan golongan berpendapatan rendah di sekitar Kuala Lumpur, tetapi kawasan kajian adalah berbeza ditambah teknik persampelan dan jumlah persampelan yang berbeza serta faktor sosioekonomi yang mempunyai perbezaan.

Dapatan kajian yang diperoleh Norazmawati (2007) menjadi asas kepada pengembangan pemahaman kajian ini tentang tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Disamping itu, kajian ini mendapati sejumlah 42.4% (151 orang) tidak berkemampuan untuk memiliki rumah di perumahan awam Kuala Lumpur. Perbezaan peratusan isi rumah berkemampuan dengan isi rumah tidak berkemampuan menunjukkan perbezaan yang tidak terlalu ketara. Perbezaan ini membuka ruang kepada penelitian langkah yang perlu diambil untuk memastikan peningkatan peratusan isi rumah berkemampuan dan mengurangkan peratusan isi rumah tidak berkemampuan. Penelitian yang sama turut diberikan oleh polisi kerajaan AS yang menekankan keperluan kepada penyusunan polisi yang lebih agresif untuk menangani isu kemampuan pemilikan oleh golongan berpendapatan rendah berbanding kelas pendapatan lain (Quigley & Raphael, 2004). Selain itu, penurunan peratusan isi rumah berkemampuan memberi isyarat kepada pertambahan golongan berpendapatan rendah yang berpotensi tinggi mempunyai masalah kemampuan pemilikan rumah di Kuala Lumpur. Masalah kemampuan yang dimaksudkan meliputi pendapatan yang diperoleh tidak mencukupi untuk

perbelanjaan kos perumahan dan kos bukan perumahan. Jumlah pendapatan bulanan isi rumah tidak mencukupi untuk membuat bayaran bulanan perumahan dan membeli keperluan harian seperti makanan, kesihatan, pendidikan dan pengangkutan.

Tambahan pula, dapatan kajian iaitu golongan berpendapatan rendah berkemampuan memiliki rumah menguatkan lagi aplikasi teori jangkaan atau *expectancy theory* oleh Vroom (1964) dalam kajian ini iaitu isi rumah berupaya memenuhi jangkaan berkemampuan memiliki rumah. Jangkaan kemampuan pemilikan yang telah dipenuhi memberi peluang kepada isi rumah terus bermotivasi untuk menikmati pelbagai manfaat pemilikan rumah. Sebaliknya, apabila isi rumah tidak memenuhi jangkaan dengan tidak berkemampuan memiliki rumah, isi rumah cenderung tidak berpeluang menikmati manfaat pemilikan rumah.

7.3 Penemuan Kajian Terhadap Pembolehubah yang Mempengaruhi Kemampuan Memiliki Rumah

Analisis kajian seperti perbincangan dalam bab 6 telah menunjukkan faktor mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah yang mendiami unit perumahan awam. Faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan secara signifikan ialah jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan isi rumah dan bilangan tanggungan. Manakala faktor jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah secara signifikan. Oleh itu, dapatan kajian ini menolak hipotesis kedua kajian yang menjangkakan kesemua faktor iaitu jumlah pendapatan isi rumah, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan,

bayaran bulanan perumahan dan tabungan mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di unit perumahan awam Kuala Lumpur.

Dapatan kajian mendapati faktor jumlah pendapatan memberi pengaruh kepada kemampuan pemilikan rumah berdasarkan jumlah pendapatan antara RM1000 hingga RM2000 mencatatkan peratusan tertinggi iaitu 38.5% (137 orang) diikuti peratusan kedua tertinggi antara jumlah pendapatan RM2001 hingga RM3000 sebanyak 28.7% (103 orang). Min pendapatan isi rumah ialah RM2018 juga menunjukkan isi rumah berada dalam kategori berpendapatan rendah. Jumlah pendapatan isi rumah menjadi petunjuk pendapatan isi rumah yang mencukupi untuk memenuhi perbelanjaan kos perumahan dan kos bukan perumahan seterusnya memastikan isi rumah berkemampuan memiliki rumah.

Penerangan partisipan tentang isi rumah yang mempunyai pendapatan melebihi kelayakan menghuni perumahan awam juga memberi petunjuk isi rumah mempunyai pendapatan yang mencukupi. Dapatan kajian dikukuhkan lagi dengan penemuan Turner & Luea (2009) yang mendapati jumlah pendapatan menjadi faktor utama mempengaruhi kemampuan memiliki rumah. Selain itu, dapatan kajian mendapati 37.6% (134 orang) iaitu lebih satu per tiga dari isi rumah mempunyai pendapatan melebihi RM2300. Pendapatan melebihi RM2300 diklasifikasikan sebagai kelas pendapatan menengah oleh Unit Perancang Ekonomi. Jumlah ini menunjukkan satu per tiga daripada isi rumah telah berubah daripada kelas pendapatan rendah kepada kelas pendapatan menengah. Momentum perubahan kelas pendapatan cenderung agak ketara kerana melibatkan satu per tiga daripada isi rumah ditambah kebarangkalian perubahan pendapatan melalui generasi kedua perumahan awam

yang menjadi pemilik. Perubahan kelas pendapatan ini seiring dapatan kajian yang mendapati lebih separuh isi rumah (57.6% atau 205 orang) berkemampuan memiliki rumah. Oleh itu, peningkatan pendapatan berupaya mengukuhkan kemampuan pemilikan rumah.

Faktor jumlah perbelanjaan juga mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Dapatan kajian mendapati sebahagian isi rumah iaitu 50.8% (181 orang) berbelanja antara RM1001 hingga RM2000, diikuti peratusan kedua tertinggi untuk perbelanjaan antara RM2001 hingga RM3000 pada 26.7% (95 orang). Disamping itu, min perbelanjaan isi rumah ialah RM1881 menunjukkan isi rumah berbelanja berpanduan jumlah pendapatan dengan min jumlah pendapatan iaitu RM2018. Peratusan jumlah perbelanjaan antara RM2001 hingga RM3000 pada 26.7% (95 orang) juga memberi petunjuk isi rumah mempunyai lebih pendapatan setelah perbelanjaan kos perumahan dan kos bukan perumahan dipenuhi.

Selain itu, jumlah perbelanjaan untuk kos bukan perumahan iaitu kos untuk makanan, pakaian, pendidikan, kesihatan dan pengangkutan menunjukkan penggunaan perbelanjaan yang dominan berbanding perbelanjaan untuk kos perumahan. Hampir sebahagian isi rumah iaitu 48.0% (171 orang) berbelanja antara RM1001 hingga RM2000 untuk kos bukan perumahan, diikuti peratusan kedua tertinggi pada 27.5% (98 orang) berbelanja bawah RM1000. Kedua-dua kategori perbelanjaan ini menunjukkan sebahagian besar isi rumah menggunakan hampir semua jumlah pendapatan untuk kos bukan perumahan.

Penerangan partisipan juga mengesahkan penggunaan hampir semua pendapatan untuk kos bukan perumahan hingga terdapat isi rumah yang berbelanja secara berlebihan untuk perbelanjaan ini. Misalnya perbelanjaan untuk alat penghawa dingin, perabot dan siaran berbayar. Perbelanjaan secara berlebihan mengikut kemahuan berbanding keperluan berupaya menjejaskan perbelanjaan yang seharusnya diutamakan. Namun tidak dinafikan kos sara hidup yang tinggi di bandar juga mendorong perbelanjaan untuk kos bukan perumahan tinggi oleh isi rumah berpendapatan rendah (Kupke & Rossini, 2011).

Dapatan ini turut dikukuhkan dengan kajian Norazmawati (2007) yang mendapati isi rumah berbelanja mengikut jumlah pendapatan, malah kajian ini mendapati perbelanjaan untuk kos bukan perumahan lebih dominan untuk golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Tambahan pula, dapatan jumlah perbelanjaan besar untuk kos bukan perumahan ini dikuatkan hasil kajian Thalmann (2003) yang mendapati isi rumah berpendapatan rendah cenderung menghadapi kesukaran memenuhi perbelanjaan bukan rumah di Switzerland berbanding kesukaran memenuhi perbelanjaan rumah.

Faktor jenis pekerjaan pula tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Walaupun sebahagian besar iaitu 72.5% (258 orang) isi rumah terlibat dalam kerja yang memerlukan kemahiran separa mahir dan rendah seperti kerani, perkhidmatan, kedai, jurujual, operator dan peniaga kecil, namun jenis pekerjaan tidak memberi pengaruh kepada kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah. Dapatan ini menunjukkan sungguhpun isi rumah terlibat dalam jenis pekerjaan berkemahiran rendah dan sederhana, namun jenis pekerjaan cenderung tidak menjadi

halangan untuk berkemampuan memiliki rumah. Jenis pekerjaan samada berkemahiran tinggi, sederhana atau rendah tidak menentukan kemampuan pemilikan rumah. Walaupun jenis pekerjaan isi rumah berkemahiran rendah, namun janaan kerja sampingan dan kerja lebih masa meningkatkan keupayaan isi rumah untuk terus berkemampuan memiliki rumah seperti yang ditekankan oleh kesemua partisipan dalam bab 6.

Selain itu, dapatan kajian menunjukkan peratusan tertinggi isi rumah terlibat dalam sektor pekerjaan swasta iaitu 48.6% (173 orang) diikuti peratusan kedua tertinggi iaitu jenis kerja sendiri, 23% (82 orang). Jenis pekerjaan sendiri pada peratusan kedua tertinggi juga memberi petunjuk isi rumah terlibat dalam bentuk perniagaan kecil-kecilan seperti penerangan partisipan. Isi rumah yang menjalankan perniagaan sendiri membuka ruang kepada peningkatan kemampuan jika memperoleh untung lumayan walaupun berisiko tinggi. Jenis kerja sendiri yang tidak mempunyai penyata pendapatan juga tidak menolak kemungkinan jumlah pendapatan diperoleh melebihi kategori berpendapatan rendah.

Dapatan ini juga mengembangkan dan mengukuhkan keterangan Luffman (2006) iaitu sebahagian isi rumah berpendapatan rendah tidak mempunyai kapasiti untuk mengurangkan perbelanjaan rumah. Perolehan pendapatan tetap yang kecil mendorong isi rumah melakukan kerja sampingan dan kerja lebih masa termasuklah perniagaan atas talian atau *online* menjadi pilihan disebabkan tidak memerlukan modal besar, lebih fleksibel dari sudut masa dan tempat ke arah memastikan kemampuan pemilikan rumah tidak terjejas. Selain itu, jenis pekerjaan yang tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan menunjukkan walaupun isi rumah mempunyai

jenis pekerjaan yang berkemahiran tinggi, namun jenis pekerjaan itu bukanlah jaminan kemampuan pemilikan rumah. Tetapi, melalui pengurusan perbelanjaan yang efektif, isi rumah berkemahiran rendah juga berkemampuan memiliki rumah.

Faktor seterusnya yang tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah ialah tahap pendidikan. Walaupun majoriti isi rumah iaitu 66% (235 orang) mempunyai pendidikan menengah, namun tahap pendidikan tidak menjadi penghalang kemampuan pemilikan rumah. Tahap pendidikan rendah membuka ruang kepada isi rumah untuk menjana kemahiran dan mencari peluang untuk meningkatkan pendapatan terutama dalam bidang keusahawanan. Sungguhpun kebanyakan kajian menekankan kepentingan tahap pendidikan untuk meningkatkan kemampuan pemilikan seperti kajian Aarland & Nordvik (2009), Gan et al. (2014) dan Gyourko & Linneman (1993) namun dapatan kajian ini tidak seiring kajian berkenaan. Namun sebaliknya, penerangan partisipan mengukuhkan dapatan kajian iaitu sungguhpun isi rumah tidak berpendidikan tinggi, tetapi hasil usaha dan kesungguhan isi rumah menyertai bengkel kemahiran membolehkan isi rumah menikmati pendapatan tinggi melalui aktiviti perniagaan. Melalui pendapatan yang tinggi walaupun tanpa pendidikan tinggi, isi rumah juga mempunyai peluang untuk mendiami rumah yang berkualiti.

Lonjakan pendapatan melalui perniagaan memberi peluang kepada isi rumah generasi pertama dan generasi kedua berkemampuan memiliki rumah. Walaupun kajian ini mendapati tahap pendidikan tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan, namun pihak JPPPK optimis menekankan pendidikan terutama kepada generasi kedua dan generasi seterusnya kerana berpandangan tahap pendidikan cenderung

berperanan penting untuk mengubah nasib keluarga dan memperbaiki sosioekonomi seluruh isi rumah. Oleh itu, aspek pendidikan diberi penekanan oleh JPPPK melalui pelbagai program untuk anak penghuni PA seperti kelas bimbingan, kelas persediaan peperiksaan dan bengkel menjawab. Penekanan pihak JPPPK kepada pendidikan penghuni PA mula menampakkan hasil apabila terdapat generasi kedua penghuni PA mempunyai tahap pendidikan tinggi seperti ijazah sarjana muda, ijazah sarjana dan ijazah falsafah kedoktoran. Hal ini dikukuhkan lagi apabila generasi kedua PA mengambil peluang untuk menjadi guru di kelas bimbingan yang disediakan oleh JPPPK. Selain untuk menambah pendapatan, generasi kedua ini mengambil peluang untuk mencurahkan bakti membangunkan generasi muda PA.

Sebaliknya bilangan tanggungan mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Dapatan kajian menunjukkan bilangan tanggungan sama ada sedikit atau banyak mempengaruhi kemampuan pemilikan. Dapatan kajian mendapati sebahagian besar KIR iaitu 246 orang atau 69.1% mempunyai tanggungan satu hingga tiga orang sahaja, iaitu dalam kategori bilangan tanggungan yang sederhana. Sebanyak 23.3% atau 83 orang mempunyai tanggungan antara 4 hingga 8 orang dalam sebuah rumah, manakala 7.6% atau 27 orang tidak mempunyai tanggungan. Bilangan tanggungan kecil tidak menolak kemungkinan berhadapan masalah kemampuan pemilikan disebabkan masalah kesihatan yang menghalang KIR bekerja. Masalah kesihatan ini cenderung berlaku disebabkan sebahagian besar KIR iaitu 66.6% (237 orang) berumur melebihi 50 tahun yang meningkatkan potensi untuk menghidap penyakit tidak berjangkit seperti kencing manis, buah pinggang tidak berfungsi, strok, tekanan darah tinggi dan sakit jantung.

Kebergantungan kepada seorang isi rumah bekerja berupaya menjejaskan kemampuan pemilikan walaupun bilangan tanggungan adalah kecil apatah lagi jika berlaku situasi luar jangka seperti penceraian, kematian, kemalangan yang menyebabkan kecenderungan putus sumber pendapatan isi rumah. Peralihan peranan ibu tunggal sebagai KIR juga berupaya menjejaskan kemampuan pemilikan walaupun bilangan tanggungan adalah kecil. Manakala bilangan tanggungan yang ramai mendorong peningkatan perbelanjaan hingga melebihi pendapatan isi rumah. Sungguhpun terdapat isi rumah mengambil inisiatif untuk melakukan kerja sampingan atau kerja lebih masa, namun isi rumah masih berhadapan masalah kemampuan. Oleh itu, kajian ini cenderung mengukuhkan kajian Bentzien et al., (2012) yang mendapati peningkatan bilangan tanggungan menyebabkan golongan berpendapatan rendah di bandar Jerman menghadapi masalah kemampuan memiliki rumah hinggalah kadar pemilikan rumah negara berada pada tahap rendah.

Faktor bayaran bulanan perumahan tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Dapatan kajian menunjukkan bayaran bulanan yang kecil tidak menjamin peningkatan kemampuan pemilikan rumah. Walaupun sebahagian isi rumah memiliki rumah secara belian tunai iaitu 55.3% (197 orang), namun isi rumah masih terdedah kepada masalah kemampuan. Ini didorong perbelanjaan kos bukan perumahan yang tinggi yang menyebabkan perbelanjaan kos perumahan cenderung terjejas. Selain itu, dapatan kajian memberi petunjuk masalah kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah di PA lebih cenderung kepada masalah perbelanjaan bukan perumahan iaitu keperluan harian. Hal ini didorong unit perumahan bersubsidi menjadikan bayaran bulanan perumahan dan perbelanjaan kos perumahan adalah kecil.

Disamping itu, bagi isi rumah lain yang membeli atau menyewa perumahan di pasaran, kos perumahan cenderung menjadi perbelanjaan terbesar isi rumah, namun bagi isi rumah PA, masalah kemampuan menjurus kepada perbelanjaan bukan rumah. Hal ini menggambarkan isi rumah yang menghuni PA berkemampuan memiliki rumah disebabkan elemen subsidi perumahan, namun jika isi rumah ini keluar daripada perumahan awam, kemampuan pemilikan rumah dikhuatiri terjejas akibat perbelanjaan kos perumahan tinggi. Namun demikian, dapatan kajian melalui penerangan partisipan tidak menafikan masalah kemampuan disebabkan bayaran bulanan terjejas akibat masalah luar jangka seperti kehilangan pekerjaan, masalah kesihatan kronik, penceraian dan ditinggalkan KIR bagi isi rumah yang bergantung kepada pendapatan tunggal.

Faktor tabungan pula tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah yang mendiami unit perumahan awam, hal ini menjelaskan jumlah tabungan sama ada kecil atau besar tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah. Dapatan kajian tidak menolak kebarangkalian faktor tabungan tidak mempengaruhi kemampuan pemilikan disebabkan hampir separuh iaitu 47.2% (168 orang) tidak membuat tabungan bulanan. Antara justifikasi tabungan bulanan tidak dibuat ialah perbelanjaan melebihi keperluan, jumlah pendapatan terhad ataupun kurang kesedaran tentang kepentingan tabungan kewangan dan kurang pengetahuan tentang pengurusan kewangan yang betul. Tabiat berbelanja isi rumah mengutamakan kemahuan mengatasi keperluan juga menyebabkan tabungan bulanan tidak dilakukan.

Sehubungan itu, penerangan partisipan menguatkan faktor tabungan didorong kecenderungan isi rumah berbelanja tanpa perancangan dan pengurusan kewangan yang efektif. Pengurusan kewangan pula tidak dapat dilakukan kerana isi rumah didapati kekurangan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan. Kekurangan ilmu pengurusan kewangan bukan sahaja menggalakkan perbelanjaan melebihi keperluan malah menjejaskan kemampuan pemilikan rumah. Tambahan pula, penerangan partisipan mengenai perbezaan tabiat tabungan dan perbelanjaan antara generasi mengukuhkan keperluan faktor tabungan diberi penekanan dalam kemampuan. Perbezaan tabiat tabungan yang berbeza antara generasi terutama generasi kedua disebabkan kekurangan pengetahuan tentang perancangan dan pengurusan kewangan.

Oleh itu, penerangan partisipan dikukuhkan hasil kajian Yates & Gabriel (2006) yang mendapati penguasaan ilmu perancangan dan pengurusan kewangan membolehkan tabungan yang banyak dapat dijana dalam masa singkat disamping membantu golongan berpendapatan rendah membezakan keperluan dan kemahuan dalam perbelanjaan. Selain dikukuhkan hasil kajian Yates & Gabriel (2006), dapatan kajian juga telah mengembangkan lagi idea dengan menambah keperluan tabungan ditekankan kepada generasi muda ke arah mengekalkan dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah jangka panjang.

7.4 Cadangan Meningkatkan Kemampuan Pemilikan

Berdasarkan dapatan dan perbincangan mengenai tahap kemampuan dan faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di perumahan awam Kuala Lumpur, dapat disimpulkan kemampuan pemilikan bersifat

kompleks dan melibatkan integrasi antara faktor kemampuan pemilikan untuk memastikan isi rumah terus berupaya mengukuhkan dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Rumah juga bukan sekadar tempat berlindung malah pemilikan rumah cenderung mempengaruhi isi rumah melalui penglibatan pekerjaan, akses kepada kerja dan perkhidmatan, kestabilan keluarga dan pencapaian pendidikan. Oleh itu, sasaran memperbaiki dan meningkatkan kemampuan perlu diurus selari dasar kerajaan yang disepadukan tindakan isi rumah.

Salah satu kaedah menangani isu kemampuan adalah melalui peningkatan pendapatan. Peningkatan pendapatan dapat dilakukan melalui kerja tambahan dan kerja sampingan. Namun kerja tambahan sangat bergantung kepada pasaran ekonomi semasa kerana ekonomi yang tidak stabil cenderung menyebabkan isi rumah kehilangan kerja tambahan. Oleh itu, kerja sampingan boleh digalakkan melalui perniagaan atas talian yang secara tidak langsung menggalakkan sektor keusahawanan negara. Jika perniagaan dapat dikembangkan walaupun hanya perniagaan kecil-kecilan, pengusaha berpotensi mengambil beberapa pekerja untuk melancarkan perniagaan. Justeru itu, tenaga pekerja akan bertambah dan secara tidak langsung dapat mengurangkan pengangguran dan merancakkan ekonomi domestik.

Sungguhpun kemampuan berupaya ditingkatkan melalui janaan kerja sampingan, isi rumah berkeluarga juga seharusnya memberi penekanan kepada keluarga terutama anak. Tumpuan isi rumah terhadap kerja utama dan kerja tambahan boleh menjejaskan masa dan tumpuan kepada anak yang memerlukan perhatian dan kasih sayang ibubapa dalam proses tumbesaran. Pengabaian golongan berpendapatan rendah terhadap anak akibat kesibukan bekerja cenderung menjejaskan prestasi

pendidikan dan meningkatkan masalah sosial seperti berlaku di Kanada (Hulchanski, 2002). Oleh itu, fokus kerja seharusnya bergerak seiring dengan fokus isi rumah kepada keluarga.

Selain itu, peningkatan pendapatan boleh dilakukan melalui peningkatan kemahiran. Sehubungan itu, langkah DBKL untuk mengadakan program menjana ekonomi seharusnya dipertingkatkan dari sudut kuantiti dan kualiti program. Program DBKL melibatkan kursus urutan refleksologi, kursus jahitan, kursus memasak, kursus pembuatan aneka pastri, kursus gunting rambut, dan pelbagai lagi. Bagi kursus sebegini, majoriti penyertaan melibatkan wanita ke arah membantu para isteri dan ibu tunggal menjana dan menambah pendapatan. Kursus yang dianjurkan secara percuma ini dijalankan setiap bulan. Malah kursus memperbaiki kenderaan turut disediakan oleh DBKL kepada KIR yang berminat untuk menambah kemahiran teknikal (DBKL, 2015).

Walaupun banyak program yang dijalankan oleh DBKL, namun setiap kursus hanya dihadkan kepada jumlah peserta yang sedikit antara 10 hingga 30 orang. Oleh itu, adalah perlu kursus dijalankan melibatkan penyertaan peserta yang lebih ramai ke arah membantu isi rumah menambah kemahiran untuk meningkatkan pendapatan. Sungguhpun bilangan peserta yang ramai dalam sesuatu sesi berupaya mengganggu fokus pengajar dan kefahaman peserta, namun penambahan peserta perlu seiring dengan penambahan tenaga pengajar supaya konsentrasi dan kefahaman peserta tidak terjejas apabila dibahagikan kepada kumpulan kecil. Tambahan pula, pemantauan terhadap keberkesanan kursus seperti menilai aplikasi kemahiran peserta selepas program masih mempunyai banyak ruang dan kelemahan yang perlu diperbaiki

kerana pemantauan prestasi program hanya bersandarkan kehadiran peserta. Pemantauan terhadap keberkesanan program dilihat signifikan untuk menganalisa kelemahan dan kekuatan sesuatu program agar penambahbaikan dapat dilakukan ke arah memaksimumkan impak positif program kepada isi rumah terutama bagi meningkatkan pendapatan.

Sekiranya isu kemampuan dilihat dalam konteks yang lebih holistik, kemampuan juga perlu ditangani seiring pengisian pengetahuan dan ilmu mengurus dan merancang kewangan. Golongan berpendapatan rendah perlu didedahkan tentang ilmu pengurusan kewangan bagi memastikan tidak berlakunya ketirisan dalam perbelanjaan selain memastikan perbelanjaan yang dilakukan mengutamakan keperluan daripada kemahuan. Ilmu kewangan juga meliputi ilmu pembiayaan kewangan atau pinjaman perumahan. Jika di negara maju seperti US dan Jerman, sebelum pinjaman perumahan diberikan, peminjam perlu atau wajib mengikuti kursus atau program kewangan yang menyentuh aspek perancangan dan pengurusan kewangan. Kursus kewangan yang dijalankan berupaya memberi pengetahuan dan gambaran jelas kepada peminjam untuk merancang kewangan dan memastikan kemampuan yang mampan iaitu peminjam dapat membayar pinjaman perumahan secara konsisten setiap bulan disamping berkemampuan menjelaskan kos bukan perumahan yang diperlukan seharian.

Cadangan ini diperkukuh dengan gesaan Agensi Kredit dan Pengurusan Kewangan (AKPK) supaya masyarakat umum didedahkan dengan pengetahuan dan ilmu pengurusan kredit dan kewangan yang tepat dan terbaik. AKPK mendapati kekurangan maklumat dalam pengurusan kewangan peribadi menjadi faktor utama

majoriti isi rumah samada warga muda dan tua dibelenggu hutang hingga menjejaskan pembayaran pinjaman rumah dan pinjaman lain. Tambahan pula, pengurusan kewangan yang tidak efektif dan efisien disebabkan kekurangan pemahaman tentang prinsip asas kewangan merumitkan lagi masalah kewangan dan kemampuan pemilikan rumah. Isu kemampuan pemilikan berkait rapat dengan pengurusan kewangan isi rumah. Tanpa pengurusan kewangan terbaik, isi rumah cenderung tidak mampu memiliki rumah dan membiayai pinjaman perumahan secara konsisten. Sehubungan itu, permasalahan kemampuan dan kewangan isi rumah memerlukan penglibatan aktif agensi seperti AKPK dalam memberikan khidmat nasihat dan kaunseling tentang hal ehwal kewangan. AKPK juga memberi peluang kepada isi rumah yang dibelenggu hutang untuk memulihkan semula keadaan kewangan melalui perkhidmatan pengurusan kredit berstruktur AKPK yang diberikan secara percuma. Penyebaran pendidikan kewangan dan pengetahuan pengurusan kewangan secara bijak berupaya meningkatkan kemampuan pemilikan rumah disamping meningkatkan kesejahteraan hidup dengan aspek sosioekonomi yang stabil (AKPK, 2015).

Selain itu, ilmu pengurusan dan perancangan kewangan juga perlu dikuasai pada usia muda. Hal ini membolehkan isi rumah mempunyai tabungan mencukupi apabila sudah berusia. Kenyataan Yates & Gabriel (2006) mengukuhkan cadangan ini kerana jumlah tabungan yang kecil menyebabkan warga emas menghadapi masalah kemampuan perumahan di Australia. Oleh itu, generasi muda perlu didedahkan dengan pengurusan kewangan seperti belia yang menuntut di institusi pengajian tinggi terutama yang bakal menamatkan pengajian seharusnya diwajibkan

menghadiri bengkel kewangan. Kesepaduan kerjasama AKPK dan IPT diperlukan untuk meningkatkan pemahaman golongan muda tentang pengurusan kewangan.

Ilmu pengurusan kewangan dapat membantu golongan muda merancang perbelanjaan disamping menguruskan pinjaman dengan efektif. Hal ini didorong golongan belia akan memulakan alam pekerjaan dan cenderung terlibat dalam pelbagai pinjaman seperti pinjaman kenderaan, pinjaman perumahan ditambah bayaran pinjaman pendidikan yang sedia ada. Tambahan pula, ilmu pengurusan dan perancangan kewangan dianggap signifikan diterapkan kepada golongan belia. Kenyataan ini dikuatkan dengan data dikeluarkan oleh Unit Perancang Ekonomi (2015) mendapati 70% daripada jumlah penduduk negara ini merupakan penduduk berusia muda iaitu pada umur penengah lebih kurang 30 tahun yang cenderung memulakan pekerjaan dan berpotensi membuat pinjaman kewangan untuk membina keluarga.

Dalam menangani isu kemampuan golongan berpendapatan rendah, kerajaan juga perlu memberi tumpuan kepada golongan berpendapatan menengah untuk memastikan golongan ini mendapat akses kepada pemilikan rumah sesuai dengan kemampuan dan pendapatan mereka. Jika perhatian kurang diberikan untuk membantu golongan ini mendapat akses kepada pemilikan rumah, golongan berpendapatan menengah mencari ruang mendapatkan pemilikan dan penyewaan rumah yang sepatutnya ditawarkan kepada kelas pendapatan rendah. Hal ini secara tidak langsung akan menyebabkan golongan berpendapatan rendah menghadapi kesukaran mendapat akses kepada pemilikan rumah. Keadaan yang berlaku di China melalui kajian Niu (2008) mengukuhkan kenyataan ini. Harga rumah yang tinggi di

bandar utama didorong kurang pemantauan daripada pihak kerajaan menyebabkan golongan berpendapatan menengah dan golongan berpendapatan tinggi mengambil kesempatan membeli rumah bersubsidi kerajaan yang ditawarkan kepada golongan berpendapatan rendah bagi mengaut keuntungan. Rumah tersebut kemudiannya disewakan mengikut bilik atau sebuah rumah dengan harga yang jauh lebih mahal kepada golongan berpendapatan rendah yang berhijrah ke bandar untuk mendapatkan pekerjaan dan memperbaiki taraf hidup. Oleh itu, adalah penting pihak berkuasa memantau, memperincikan dan memperketat syarat kelayakan perumahan awam dan rumah kos rendah untuk memelihara hak golongan berpendapatan rendah memperoleh akses kepada perumahan. Penilaian kepada syarat dan kriteria kelayakan perumahan awam juga dianggap salah satu langkah mengatasi kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah.

Disamping itu, dalam menangani isu kemampuan pemilikan rumah, intervensi kerajaan amat diperlukan melalui penyediaan perumahan bersubsidi dalam membantu golongan berpendapatan rendah terutama di bandar. Pembinaan lebih banyak unit rumah dalam program PA dan PPR memberi ruang kepada lebih ramai golongan berpendapatan rendah memiliki rumah dan memastikan kemampuan perumahan dan kos sara hidup yang lebih mampan. Pemilikan rumah dengan harga bersubsidi dapat mengurangkan kos perumahan golongan berpendapatan rendah. Misalnya kadar sewa rumah di pasaran dengan harga RM800 sebulan dapat dikurangkan kepada RM400 untuk bayaran bulanan untuk pembelian rumah. Melalui pengurangan kos perumahan, baki pendapatan dapat digunakan untuk perbelanjaan lain yang lebih penting seperti pendidikan anak, kesihatan dan pengangkutan. Dengan adanya lebihan pendapatan, kemampuan golongan berpendapatan rendah ini

dapat ditingkatkan secara tidak langsung meningkatkan kuasa beli atau *purchasing power* golongan ini. Peningkatan kuasa beli secara tidak langsung dapat mengukuhkan ekonomi domestik negara.

Selain itu, matlamat asal program PPR Disewa yang paling banyak dibina di Kuala Lumpur untuk membantu golongan berpendapatan rendah mendapatkan akses kepada sewaan rumah perlu diperjelas. Kenyataan ini bermaksud konsep ‘sewa’ itu perlu diterjemahkan melalui sistem keluar atau *exit system* kepada golongan berpendapatan rendah yang menyewa di PPR. Hal ini bermakna unit PPR hanya disewakan dalam tempoh tertentu kepada golongan berpendapatan rendah untuk menstabilkan kewangan dan selepas tempoh tersebut, isi rumah dikehendaki meninggalkan rumah PPR dan membeli rumah di pasaran. Langkah ini dikukuhkan dengan saranan Tan (2012a) supaya isi rumah menyerahkan kembali rumah bersubsidi kepada kerajaan agar dapat membantu golongan berpendapatan rendah yang lebih memerlukan rumah. Langkah ini perlu dipertimbang berikutan saiz guna tanah di Kuala Lumpur yang semakin terhad. Tambahan pula, langkah kerajaan untuk menilai semula kadar sewa iaitu RM124 dianggap signifikan kerana perbelanjaan untuk mengurus dan menyelenggara unit perumahan awam yang meningkat setiap tahun (DBKL, 2015).

Tambahan pula, peningkatan harga rumah menyebabkan golongan berpendapatan rendah tinggal di pinggir atau luar dari kawasan pusat bandar. Kawasan kediaman yang jauh dari pusat bandar menyebabkan perbelanjaan kos pengangkutan meningkat dan masa perjalanan lebih lama. Kos untuk perbelanjaan bukan perumahan cenderung meningkat berupaya menjejaskan kemampuan jika pendapatan diperoleh

tidak tinggi. Dapatan Kupke & Rossini (2011) menguatkan kenyataan ini kerana harga rumah yang tinggi di Sydney berupaya menjejaskan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah disamping menjejaskan sumbangan golongan ini kepada pertumbuhan sektor ekonomi bandar. Malah, langkah pihak majikan menggaji warga asing untuk bekerja dalam kerja asas seperti pencuci, penyapu sampah, pemandu, pembantu kedai, pelayan restoran cenderung mengurangkan peluang pekerjaan kepada golongan ini.

Oleh itu, selain mengawal harga rumah yang semakin meningkat terutama di bandar, adalah perlu pihak kerajaan menangani kemampuan melalui mengurangkan perbelanjaan kos bukan perumahan golongan berpendapatan rendah. Kos bukan perumahan meliputi makanan, pengangkutan, pakaian, kesihatan dan pendidikan yang diperlukan dalam kehidupan harian. Peningkatan kos sara hidup bandar melalui kenaikan harga barangan keperluan harian berupaya menjejaskan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah jika pendapatan isi rumah tidak ditingkatkan. Sistem pengangkutan awam yang efisien dengan kadar rendah, kawalan terhadap kenaikan harga barang dengan pemantauan konsisten pihak berkuasa antara langkah yang perlu dilakukan ke arah mengukuhkan kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah.

Kemampuan pemilikan rumah juga boleh ditingkatkan melalui latihan kemahiran dan pendidikan. Kaedah bantuan dalam bentuk pendidikan dan latihan kemahiran menjadi salah satu kaedah yang mampu meningkatkan pendapatan golongan berpendapatan rendah dan meningkatkan kestabilan kemampuan pemilikan rumah golongan ini untuk jangka panjang. Walaupun kerajaan melaksanakan pemberian

subsidi seperti pemberian baucar rakyat untuk membantu mengatasi kos sara hidup dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah serta mengurangkan golongan ini terjebak dalam perangkap kemiskinan namun langkah tersebut cenderung bersifat sementara. Penekanan seharusnya diberikan untuk memberi latihan teknikal, kemahiran dan keusahawanan untuk mengurangkan kebergantungan isi rumah kepada sektor kerja awam dan sektor kerja swasta, sebaliknya menggalakkan isi rumah menjadi usahawan yang boleh menyediakan peluang kerja kepada orang lain. Tambahan pula, hasil kajian yang dikukuhkan dengan statistik Jabatan Perangkaan Malaysia (2014) mendapati WP Kuala Lumpur mencatatkan purata isi rumah paling kecil antara negeri dengan 3.8. Jumlah isi rumah antara 3 hingga 4 orang membuka ruang kepada pihak pemaju dan pihak kerajaan menimbang semula saiz rumah untuk memenuhi saiz isi rumah yang kecil. Oleh itu, kediaman yang bersesuaian untuk bilangan isi rumah yang kecil dengan isi rumah yang besar dan berkeluarga adalah berbeza. Hal ini juga mempamerkan keperluan perbezaan produk rumah untuk memenuhi saiz isi rumah yang berbeza.

Disamping itu, peningkatan jangka hayat dan pertambahan bilangan penduduk serta pengurangan bilangan isi rumah dalam sesebuah rumah antara justifikasi peningkatan permintaan rumah di Malaysia. Data yang dikeluarkan oleh Unit Perancang Ekonomi (2015) mendapati jumlah penduduk Malaysia kian bertambah dari 28.6 juta penduduk pada 2010 kepada 30.5 juta penduduk pada 2015. Manakala jangka hayat lebih panjang sehingga umur 75 tahun terus meningkatkan permintaan perumahan. Peningkatan jumlah penduduk berusia muda iaitu pada umur penengah lebih kurang 30 tahun yang melibatkan 70% daripada jumlah penduduk negara juga memerlukan

pihak kerajaan merancang dan membuat penelitian untuk memastikan jenis dan jumlah rumah sepadan mengikut segmen umur penduduk.

Walaupun pelbagai faktor diuji untuk menentukan kemampuan pemilikan sesebuah negara, namun kadar kemampuan pemilikan dianggap kurang lengkap tanpa penekanan kepentingan polisi kerajaan dalam usaha memastikan kepentingan rakyat mendapat akses kepada rumah yang berkualiti dan mampu dimiliki terutama kepada golongan yang berpendapatan rendah. Peningkatan tahap kemampuan dan pemilikan memerlukan sokongan padu aspek politik dan kewangan. Pengurangan peranan sektor awam berupaya menyekat pertumbuhan penyediaan perumahan bersubsidi kepada golongan berpendapatan rendah seperti berlaku di Kanada. Pengurangan penyediaan perumahan awam oleh kerajaan di Kanada melebarkan jurang pendapatan antara kelas pendapatan disamping meningkatkan golongan gelandangan. Pemilikan rumah bukan sahaja menjadi keperluan isi rumah malah berperanan penting dalam pertumbuhan ekonomi. Pemilikan rumah memberi impak kepada pendapatan individu, kebolehan akses kepada pekerjaan, kesihatan dan penglibatan sosial. Oleh itu, adalah perlu memastikan keseimbangan di antara penawaran dan permintaan rumah mengikut segmen pendapatan ke arah kemampunan bandar. Dalam menangani isu kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah, adalah perlu kerajaan pusat dan kerajaan negeri berkolaborasi untuk memastikan hak golongan berpendapatan rendah memiliki sebuah rumah selaras hasrat satu keluarga satu rumah ditunaikan. Tambahan pula, kerjasama kerajaan negeri diperlukan kerana hal ehwal tanah di bawah kerajaan negeri. Kerjasama berterusan dengan meletakkan kemampuan pemilikan rumah sebagai prioriti dasar membolehkan kerajaan pusat membangunkan projek perumahan awam untuk faedah golongan yang memerlukan.

7.5 Cadangan Kajian Akan Datang

Kajian ini hanya bertumpu kepada tahap kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah di perumahan awam Kuala Lumpur. Selain itu, kajian memberi tumpuan kepada pembolehubah yang mempengaruhi dan tidak mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah iaitu jumlah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, tabungan dan bayaran bulanan perumahan. Oleh itu, kajian ini membuka ruang kajian lanjutan dalam kemampuan pemilikan rumah yang lebih komprehensif dan insklusif dalam segenap skop.

Pertama, kajian ini hanya memfokuskan kepada faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah. Walaupun cadangan untuk meningkatkan kemampuan pemilikan dibincangkan, namun kajian ini membuka ruang kepada kajian lanjutan mengenai bentuk program yang diperkenalkan oleh DBKL untuk meningkatkan kemampuan pemilikan penghuni PA. Selain bentuk program, adalah penting keberkesanan program dianalisa untuk membolehkan penambaan program dijalankan ke arah memastikan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah di bandar terus ditingkatkan.

Kedua, isi rumah menggunakan faktor sosioekonomi seperti jumlah pendapatan, jumlah perbelanjaan, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan untuk mencapai kemampuan pemilikan rumah. Kesemua faktor dijangkakan memberi pengaruh kepada kemampuan pemilikan rumah. Setiap faktor memainkan peranan untuk memastikan golongan

berpendapatan rendah yang mendiami perumahan awam berkemampuan memiliki rumah. Apabila isi rumah berkemampuan memiliki rumah, isi rumah berpeluang menikmati manfaat pemilikan rumah seiring adaptasi teori jangkaan. Namun, kajian ini hanya memperincikan kepada faktor sosioekonomi yang mempengaruhi jangkaan kemampuan pemilikan pada hasil peringkat pertama sahaja. Oleh itu, kajian ini membuka ruang kepada kajian masa depan untuk membincangkan kemampuan pemilikan dengan lebih holistik menggunakan teori jangkaan untuk hasil peringkat pertama dan hasil peringkat kedua iaitu manfaat pemilikan rumah.

Ketiga, kajian tahap kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah di pasaran juga boleh diperhalusi untuk menganalisa perbandingan dan perbezaan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah di perumahan awam dan sektor pasaran. Kajian berkenaan berupaya menentukan sama ada kemampuan pemilikan cenderung lebih sukar di perumahan awam atau pasaran yang seterusnya membuka ruang perbincangan kepada intervensi kerajaan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah golongan ini.

Keempat, untuk mengatasi isu kemampuan golongan berpendapatan rendah, isu kemampuan golongan berpendapatan sederhana juga perlu ditangani. Ini kerana ketidakmampuan golongan berpendapatan sederhana mendapatkan rumah di pasaran mendorong golongan ini mendapatkan rumah yang disediakan untuk golongan berpendapatan rendah. Hal ini menyebabkan kemampuan pemilikan golongan berpendapatan rendah terus terjejas hingga golongan berpendapatan rendah tidak mampu membeli rumah yang disediakan untuk mereka disebabkan persaingan dengan golongan berpendapatan sederhana untuk mendapatkan rumah yang sama.

Jika dibiarkan tanpa pemantauan, adalah tidak mustahil isu kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah semakin kritikal hingga mendorong isi rumah kembali membina setingan untuk meneruskan hidup terutama di bandar. Oleh itu, selari hasrat kerajaan mengecilkan kelompok 40 peratus isi rumah berpendapatan rendah dan membesarkan kelompok 40 peratus isi rumah berpendapatan menengah, isu kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah dan berpendapatan sederhana perlu diperhalusi. Selain menyediakan rumah sebagai tempat tinggal, usaha menangani isu kemampuan berupaya mengurangkan jurang pendapatan antara golongan berpendapatan rendah dan golongan berpendapatan sederhana untuk sama-sama meningkatkan kualiti hidup. Sehubungan itu, kajian ini membuka ruang kepada kajian lanjutan mengenai kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan sederhana dan golongan berpendapatan tinggi.

Kelima, kajian ini memfokuskan kemampuan pemilikan rumah di Kuala Lumpur. Oleh itu, kajian ini membuka ruang kajian lanjutan menganalisa kemampuan pemilikan rumah di bandar utama lain seperti Georgetown, Johor Bharu, Ipoh merangkumi kelas pendapatan yang berbeza untuk meningkatkan kefahaman tentang tahap kemampuan pemilikan rumah di bandar seiring membantu pelaksanaan polisi perumahan yang lebih efektif menangani isu kemampuan pemilikan rumah bandar. Kemampuan pemilikan rumah di bandar cenderung bertambah kritikal dan signifikan untuk diperhalusi kerana statistik Unit Perancang Ekonomi (2015) menunjukkan jumlah penduduk bandar ialah 75% daripada jumlah penduduk negara pada 2015 dan jumlah ini dijangka terus meningkat menjelang 2020.

7.6 Kesimpulan Kajian

Walaupun hasil kajian mendapati sebahagian pemilik unit perumahan awam mampu memiliki rumah, namun jumlah pemilik yang tidak mampu memiliki rumah juga tidak menunjukkan perbezaan kadar kemampuan yang ketara. Oleh itu, dikhuatiri bilangan golongan berpendapatan rendah yang tidak mampu memiliki rumah bertambah pada masa hadapan jika langkah efektif tidak diambil untuk meningkatkan kemampuan golongan ini. Selain itu, penyediaan perumahan awam merupakan komponen penting kepada golongan berpendapatan rendah di bandar untuk memastikan golongan ini dapat terus menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi bandar dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi negara untuk jangka panjang.

Isu kemampuan memerlukan kerangka nasional yang melibatkan kerjasama semua pihak bermula dari kerajaan pusat, negeri, pihak berkuasa tempatan berlandaskan koordinasi yang menyeluruh seiring objektif yang sama dari semua pihak selain isu kemampuan ini memerlukan masa panjang untuk ditangani. Polisi yang dibentuk seharusnya lebih fleksibel dan responsif untuk menangani keperluan dan kehendak segmen isi rumah yang pelbagai. Secara konklusinya, tiada satu pendekatan khusus untuk mengatasi masalah kemampuan pemilikan secara global disebabkan ciri-ciri unik di setiap negara. Ini kerana pemilikan bersifat eksklusif dan sukar untuk dibandingkan antara negara disebabkan perbezaan dari sudut definisi, sistem perundangan, polisi perumahan, budaya dan kualiti perumahan. Sungguhpun isu kemampuan pemilikan rumah ini tiada penghujung dan bersifat dinamik, kajian ini diharapkan menjadi panduan dalam mengurangkan dan mengatasi masalah kemampuan sekelompok masyarakat.

SENARAI RUJUKAN

- Aarland, K., & Nordvik, V. (2009). On the Path to Homeownership : Money, Family Composition and Low-income Households. *Housing Studies*, 24(1), 81–101. <https://doi.org/10.1080/02673030802547439>
- Agensi Kredit dan Pengurusan Kewangan. (2015). *Perbelanjaan berhemah tangani kos sara hidup*. Retrieved from <http://www.akpk.org.my/my>
- Alaghbari, W., Salim, A., Dola, K., & Ali, A. A. A. (2011). Developing affordable housing design for low income in Sana'a, Yemen. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(1), 84–98. <https://doi.org/10.1108/17538271111111857>
- Alderfer, Clayton. P. (1969). An Empirical Test of a New Theory of Human Needs. *Organization Behavior and Human Performance*. 4, 142 – 175.
- Aldrich, H. H., & Nelson, F. D. (1984). *Linear probability, logit and probit models*. London: Sage.
- Al-Homoud, M., Al-Oun, S., & Al-Hindawi, A.-M. (2009). The low-income housing market in Jordan. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(3), 233–252. doi:10.1108/17538270910977536
- Arimah, B. (1992). Hedonic Prices and the Demand for Housing Attributes in a Third World City: The Case of Ibadan, Nigeria. *Urban Studies*, 29(5), 639–651. <https://doi.org/10.1080/00420989220080601>
- Arimah, B.C. (1997). Determinants of housing tenure choice in Ibadan, Nigeria. *Urban Studies*, Vol. 34 No. 1, pp. 105-124.
- Ary, D., Jacobs, L. C., & Razavieh, A. (2002). *Introduction to research in education*. Sixth Edition. USA : Wadsworth Group.
- Atterhog, M. (2005). Importance of government policies for home ownership rates An international survey and analysis. *Swedish Royal Institute of Technology Stockholm*, 54.
- Atterhog, M., & Song, H. (2009). A Survey of Policies that may Increase Access to Home Ownership for Low Income Households. *Housing, Theory and Society*, 26(4), 248–270. <https://doi.org/10.1080/14036090802614479>

- Baker, E., Lester, L., & Beer, A. (2013). *Housing Assistance: Exploring Benefits Beyond Shelter*. SAGE Open. <https://doi.org/10.1177/2158244013491949>
- Barnett, V. (2002). *Sample survey: Principles & methods (3rd edition)*. Arnold London.
- Belsky, E. S. (2009). Demographics, Markets, and the Future of Housing Demand. *Journal of Housing Research*, 18(2), 99–119.
- Benjamin, L., Rubin, J. S., & Zielenbach, S. (2004). Community Development Financial Institutions: Current Issues and Future Prospects. *Journal of Urban Affairs*, 26(2), 177–195. <https://doi.org/10.1111/j.0735-2166.2004.00196.x>
- Bentzien, V., Rottke, N., & Zietz, J. (2012). Affordability and Germany's low homeownership rate. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 289–312. <https://doi.org/10.1108/17538271211243616>
- Bentzinger, A. L., & Cook, C. C. (2012). On The Path To Homeownership: Low Income Owners And Renters In Rural Communities. *Housing and Society*, 39(1), 77–98.
- Blaauboer, M. (2010). Family Background, Individual Resources and the Homeownership of Couples and Singles. *Housing Studies*, 25(4), 441–461. <https://doi.org/10.1080/02673031003711493>
- Boehm, T. P., & Schlottmann, A. M. (2004). The dynamics of race, income, and homeownership. *Journal of Urban Economics*, 55(1), 113–130. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2003.08.001>
- Bogdan, R.C., & Biklen, S.K. (2003). *Qualitative Research for Education: An Introduction to Theories and Method*. Boston: Allyn and Bacon. Inc.
- Bourassa, S. C. (1995). The Impacts of Borrowing Constraints on Home-ownership in Australia. *Urban Studies*, 32(7), 1163–1173.
- Bourassa, S. C. (1996). Measuring the Affordability of Home-ownership. *Urban Studies*, 33(10), 1867–1877.
- Bourassa, S. C., & Hoesli, M. (2008). Why Do the Swiss Rent? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(3), 286–309. <https://doi.org/10.1007/s11146-008-9140-4>

- Bramley, G. (2011a). Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 133–151. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9255-4>
- Bramley, G. (2011b). Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 133–151. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9255-4>
- Burke, T., & Ralston, L. (2004). Measuring housing affordability. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (45).
- Cameron, S., & Tracy, J. (1997). *The Transition to Homeownership: The Importance of Early Career Concerns*. Columbia University, Department of Economics and The Federal Reserve Bank of New York.
- Chaplin, R., & Freeman, A. (1999). Towards an accurate description of affordability. *Urban Studies*, 36(11), 1949–1957.
- Chi, P. S., & Laquatra, J. (1998). Profiles Of Housing Cost Burden In The United States. *Family And Economics Issues*, 19(2), 175-193.
- Chin, L. (2004). *Public Housing Governance in Singapore: Current Issues and Challenges*. National University of Singapore.
- Chiu, R. L. H. (2007). Planning, Land and Affordable Housing in Hong Kong. *Housing Studies*, 22(1), 63–81. doi:10.1080/02673030601024614
- Chiuri, M. C., & Jappelli, T. (2003). Financial market imperfections and home ownership: a comparative study. *European Economic Review*, 47(5), 857–875. [https://doi.org/10.1016/S0014-2921\(02\)00273-8](https://doi.org/10.1016/S0014-2921(02)00273-8)
- Clark, W. a. V., Deurloo, M. C., & Dieleman, F. M. (1994). Tenure Changes in the Context of Micro-level Family and Macro-level Economic Shifts. *Urban Studies*, 31(1), 137–154. <https://doi.org/10.1080/00420989420080081>
- Clark, W.A.V., M.C. Deurloo & F.M. Dieleman (1997) Entry to home-ownership in Germany: some comparisons with the United States. *Urban Studies*, 34: 7-19.
- Clarke, A., & Monk, S. (2011). Residualisation of the social rented sector: some new evidence. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 418–437. <https://doi.org/10.1108/17538271111172184>

- Cochran, W. G. (1963). *Sampling Techniques*, 2nd Ed., New York: John Wiley and Sons, Inc.
- Collins, D. et al. (2009). *Portfolios of the Poor: How the World's Poor Live on \$2 a Day*. Princeton: Princeton University Press.
- Creswell, J. W. (1998). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five traditions*. Thousand Oaks: Sage.
- Cruz, P. (2006). Transaction costs and housing affordability in Asia. *International Real Estate Review*, 11(1), 128–150.
- Dani Salleh. (2007). *Urbanisasi Perancangan dan Kawalan*. Sintok, Kedah: Universiti Utara Malaysia.
- DBKL. (2015). *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur*. Jabatan Pengurusan Perumahan dan Pembangunan Komuniti: Kuala Lumpur.
- De Groot, C., Manting, D., & Mulder, C. H. (2013). Longitudinal analysis of the formation and realisation of preferences to move into homeownership in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(3), 469–488. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9320-7>
- Decker, P., & Dewilde, C. (2010). Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), 243–262. <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9185-6>
- Demographia. (2015). *11th Annual Demographia International Housing Affordability Survey : 2015*. Canada: The Frontier Centre for Public Policy.
- Deng, L., Shen, Q., & Wang, L. (2009). *Housing Policy and Finance in China : A Literature Review*. U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Dieleman, F. M., & Everaers, P. C. J. (1994). From renting to owning: Life course and housing market circumstances. *Housing Studies*, 9, 11–25.
- Dewilde, C. (2011). *The Interplay between Economic Inequality Trends and Housing Regime Changes in Advanced Welfare Democracies: A New Research Agenda*. Amsterdam, AIAS, GINI Discussion Paper 18.
- Doling, J., & Omar, R. (2012). Home Ownership and Pensions in East Asia: The Case of Malaysia. *Journal of Population Ageing*, 5(1), 67–85. <https://doi.org/10.1007/s12062-012-9056-x>

- DTZ Research. (2004). Housing costs and affordability in New Zealand. *Centre for Housing Research Aotearoa New Zealand-Kainga*, (June). Retrieved from <http://www.chranz.co.nz/pdfs/housing-costs-and-affordability-master-report.pdf>
- Fereidouni, H. G. (2012). The role of real estate agents on housing prices and rents: the Iranian experience. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(2), 134–144. <https://doi.org/10.1108/17538271211225896>
- Fisher, L. M., & Jaffe, A. J. (2003). Determinants of International Home Ownership Rates. *Housing Finance International*, (September), 34–42.
- Fitzpatrick, S., & Stephens, M. (2007). *An International Review of Homelessness and Social Housing Policy*. Centre for Housing Policy, London: University of York.
- Follain, J. R., & Ling, D. C. (1988). Another Look at Tenure Choice, Inflation and Taxes. *AREUEA Journal*, 16(3).
- Fraenkel, J. R., & Wallen, N. E. (1996). *How to design and evaluate research in education*. Mc Fraw-Hill Inc.
- Friedman, M. (1957). *A Theory of the Consumption*. Princeton: University Press.
- Freeman, A. R., Chaplin & C, Whitehead. (1997). *Rental affordability: A review of international literature*. Cambridge, Property Research Unit, University of Cambridge, Discussion Paper 88.
- Fu, Q. (2015). The persistence of power despite the changing meaning of homeownership: An age-period-cohort analysis of urban housing tenure in China, 1989-2011. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/0042098015571240>
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., & Yates, J. (2005). Conceptualising and measuring the housing affordability problem. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (May).
- Gan, C., Hu, B., Gao, C., Kao, B., & Cohen, D. a. (2014). An empirical analysis of homeownership in urban China. *Journal of Asia Business Studies*, 8(1), 1–17. <https://doi.org/10.1108/JABS-01-2012-0005>

- Gates, S. W., Perry, V. G. & Zorn, P. M. (2002). Automated underwriting in mortgage lending: Good news for the underserved? *Housing Policy Debate*, 13(2), pp. 369–392.
- Gibb, K. (2011). Delivering new affordable housing in the age of austerity: housing policy in Scotland. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 357–368. <https://doi.org/10.1108/17538271111172157>
- Gibler, K. M., & Iii, J. S. C. (2011). Testing a forecast model to predict movement of older Americans into retirement housing. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(1), 18–30. <https://doi.org/10.1108/17538271111111811>
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2003). The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability. *FRBNY Policy Review*, (June), 21–39.
- Goodman, A. (1988). An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice and housing demand. *Journal of Urban Economics*, Vol. 23, pp. 327-54.
- Gujerati, D. N. (2003). *Basic Econometrics*. (4th Ed.) New York: McGraw Hill.
- Gwin, C. R., & Ong, S.-E. (2008). Do we really understand homeownership rates? An international study. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(1), 52–67. <https://doi.org/10.1108/17538270810861157>
- Gyourko, J. (2003). Access to home ownership in the United States: the impact of changing perspectives on constraints to tenure choice. In O’Sullivan, Tony, Gibb, Kenneth (Eds.), *Housing Economics & Public Policy*. Blackwell Science Ltd., Oxford.
- Gyourko, J. and Linneman, P. (1993) Affordability of the American Dream: an examination of last 30 years. *Journal of Housing Research*, 4(1), pp. 39-72.
- Gyourko, J. and Linneman, P. (1996). Analysis of Changing Influences on Traditional Households’ Ownership Patterns. *Journal of Urban Economics*, 39(3), 318–41.
- Gyourko, J. and Linneman, P. (1997). The Changing Influences of Education, Income, Family Structure and Race on Homeownership by Age over Time. *Journal of Housing Research*, 8: pp. 1-26.

- Gyourko, J., Linneman, P., & Wachter, S. (1999). Analyzing the Relationships among Race, Wealth, and Home Ownership in America. *Journal of Housing Economics*, 8, 63–89.
- Haffner, M. E. A., & Boumeester, H. J. F. M. (2010). The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning?. *Housing Studies*, 25(6), 799–820. <https://doi.org/10.1080/02673037.2010.511472>
- Haffner, M., & Heylen, K. (2011). User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability. *Housing Studies*, 26(04), 593–614. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.559754>
- Hancock, K. E. (1993). Can't pay? Won't pay? The economic principles of affordability. *Urban Studies*, 30(1), 127–145.
- Haurin, Donald R. (1991). Income Variability, Homeownership, and Housing Demand. *Journal of Housing Economics*, 1, 60- 74.
- Helderman, A. C. (2007). Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(3), 239–261. <https://doi.org/10.1007/s10901-007-9085-6>
- Helderman, A. C., Ham, M. Van, & Mulder, C. H. (2000). Homeownership and migration. *Centre for Urban and Communities Studies*. University of Toronto.
- Herbert, C. E., & Belsky, E. S. (2006). *The Homeownership Experience of Low-Income and Minority Families A Review and Synthesis of the Literature*. Retrieved from http://www.huduser.org/publications/pdf/hisp_homeown9.pdf
- Herzberg, Frederick. (1966). *Work and the Nature of Man*. Cleveland: World Publishing Company.
- Ho, D. K. H., & Hui, E. C. M. (2008). Public housing policy: The gradual privatization of the HDB (Housing and Development Board) mortgage loan. *Property Management*, 26(3), 152–170. <https://doi.org/10.1108/02637470810879215>
- Hoek-Smit, M. C. (2011). Government Policies and Their Implications for Housing Finance. In D. Köhn & J. D. Pischke (Eds.), *Housing Finance in Emerging Markets* (pp. 49–81). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-540-77857-8>

- Hoekstra, J., Heras Saizarbitoria, I., & Etxezarreta Etxarri, A. (2009). Recent changes in Spanish housing policies: subsidized owner-occupancy dwellings as a new tenure sector? *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(1), 125–138. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9169-6>
- Hulchanski, J. D. (2002). *Housing Policy for Tomorrow's Cities*. Retrieved May 9, 2015, from <http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/elibrary/CPRNHousingPolicv.pdf>.
- Hulchanski, J. D. (1995). The Concept of Housing Affordability - 6 Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471–491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>
- Hui, E.C.M. (2001). Measuring affordability in public housing from economic principles: Case study of Hong Kong. *Journal of Urban Planning and Development*, 127(1): 34–49.
- Ibem, E. O. (2012). Residents' perception of the quality of public housing in urban areas in Ogun State, Nigeria. *International Journal of Quality & Reliability Management*, 29(9), 1000–1018. <https://doi.org/10.1108/02656711211272917>
- Ingaramo, L., & Sabatino, S. (2011). Social housing: new demand, new tools: Affordable finance for affordable housing through real estate ethical funds. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 369–393. <https://doi.org/10.1108/17538271111172166>
- Israel, G.D. (2009). Determining Sample Size. Program Evaluation and Organizational Development, IFAS, University of Florida. PEOD6.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. (2009). Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas. Jabatan Perangkaan Malaysia. Putrajaya.
- Jabatan Perdana Menteri. (2004). Kualiti Hidup Malaysia. Kuala Lumpur: Malaysia.
- Jabatan Perumahan Negara. (2010). Dasar Perumahan Negara. Kuala Lumpur: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Jabatan Perumahan Negara (2016) Laporan Perangkaan Suku Tahun Pertama 2016. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Kuala Lumpur.

- Jacobs, K., Atkinson, R., Colic-peisker, V., Berry, M., Spinney, A., & Dalton, T. (2010). What future for public housing? A critical analysis. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (February).
- Jewkes, M. D., & Delgadillo, L. M. (2010). Weaknesses of Housing Affordability Indices Used by Practitioners. *Association for Financial Counseling and Planning Education*, 43–52.
- Jones, C., Watkins, C., & Watkins, D. (2011). Measuring local affordability: variations between housing market areas. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 341–356. <https://doi.org/10.1108/17538271111172148>
- Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi, & Amer Saifude Ghazali. (2012). Penilaian awal impak pelaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur Preliminary assessment of the impact of the National Housing Policy on the housing sector in Kuala Lumpur. *Malaysia Journal of Society and Space*, 6(6), 90–108.
- Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2016). Dasar Perbandaran Negara. Kuala Lumpur.
- Kementerian Wilayah Persekutuan dan Kesejahteraan Bandar. (2013). Dasar Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP). Malaysia.
- Krejcie, R., & Morgan, D. (1970). Determining Sample Size for Research Activities. *Educational and Psychological Measurement*, 30, 607-610.
- Kuang, W., & Li, X. (2012). Does China face a housing affordability issue? Evidence from 35 cities in China. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 272–288. <https://doi.org/10.1108/17538271211243607>
- Kupke, V., & Rossini, P. (2011). Housing affordability in Australia for first home buyers on moderate incomes. *Property Management*, 29(4), 357–370. <https://doi.org/10.1108/02637471111154809>
- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(February), 113–142. <https://doi.org/10.1080/10511482.2005.9521536>
- Lau, K. M., & Li, S.-M. (2006). Commercial housing affordability in Beijing, 1992–2002. *Habitat International*, 30(3), 614–627.

- Lauridsen, J., Nannerup, N., & Skak, M. (2008). Dynamic and Geographic Variation in Determinant Effects on Home Ownership. *Discussion Papers on Business and Economics*, 5.
- Lerman, D.L. & Reeder, W.J. (1987). The affordability of adequate housing. *American Real Estate and Urban Economics Association Journal*, 15(4), 389–404.
- Lerman, R. I., & Hendey, L. (2011). Improving Home Affordability through Low Interest Rates. *Urban Institute*, 19.
- Li, R. Y. M. (2015). Generation X and Y's demand for homeownership in Hong Kong. *Pacific Rim Property Research Journal*, 21(1), 15–36. <https://doi.org/10.1080/14445921.2015.1026195>
- Linneman, P. & Megbolugbe, I. (1992) Housing affordability: myth or reality?, *Urban Studies*, 29(3/4), pp. 369–392.
- Linneman, P., & Megbolugbe, I. (1994). Privatisation and Housing Policy. *Urban Studies*, 31(4-5), 635–651. <https://doi.org/10.1080/00420989420080611>
- Linneman, P., Megbolugbe, I. F., Wachter, S. M., & Cho, M. (1997). Do Borrowing Constraints Change U.S. Homeownership Rates? *Journal of Housing Economics*, 6, 318–333.
- Linneman, P., & Wachter, S. (1989). The Impacts of Borrowing Constraints on Homeownership. *Real Estate Economics*, 17(4), 389–402. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00499>
- Luffman, J. (2006). Measuring housing affordability. *Perspective*. Canada.
- Malpezzi, S., & Stephen K. Mayo. (1987). The Demand for Housing in Developing Countries: Empirical Estimates from Household Data. *Economic Development and Cultural Change World Bank*, 687–721.
- Manfred, C., & Bergman, M. (2013). 5 Methodological Issues in Conducting Mixed Methods Research Designs. In M. M. Bergman (Ed.), *Advances in Mixed Methods Research* (pp. 66–84). London: SAGE Publications Ltd.
- Maslow, A.H. (1954). *Motivation and Personality*. New York: Harper & Row.

- Maziah Ismail & Noralfishah Sulaiman. (2005). Conceptual Overview in Providing Affordable Quality Housing for Malaysia: Policies and Legal Perspective. *Housing Research Centre (HRC) Buletin*. Universiti Putra Malaysia. Kuala Lumpur.
- McClelland, David. C. (1961). *The Achieving Society*. New York: Van Nostrand & Company.
- McCord, M., McGreal, S., Berry, J., Haran, M., & Davis, P. (2011). The implications of mortgage finance on housing market affordability. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 394–417. <https://doi.org/10.1108/17538271111172175>
- McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- Mengjie, L., Reed, R., & Wu, H. (2008). Challenges facing housing affordability in Beijing in the twenty-first century. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(3), 275–287. <https://doi.org/10.1108/17538270810895114>
- Merriam, S.B. (1998). *Case Study Research in Education: A Qualitative Approach*. California: Jossey Bass Publishers.
- Merriam, S. B. (2001). *Qualitative research & case study applications in education*. San Francisco: Jossey – Bass Pub.
- Miles, M.B. & Huberman, A.M. (1994). *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Miller, J. D. (2004). Public Understanding of, and Attitudes toward, Scientific Research: What We Know and What We Need to Know. *Public Understanding of Science*, 13(3), 273–294. <https://doi.org/10.1177/0963662504044908>
- Modigliani, F. & R. Brumberg. (1954). Utility Analysis and the Consumption Function: An Interpretation of Cross-section Data, Chapter 15 in K. Kurihara (ed.), *Post-Keynesian Economics*. Rutgers University Press: New Brunswick, New Jersey, pp. 388-436.
- Mohd Razali Agus. (2001). *Perumahan Awam di Malaysia: Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors Sdn. Bhd.

- Mohd Razali Agus. (2002). The role of state and market in the Malaysian housing sector. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(1), 49.
- Mohit, M. A., & Nazyddah, N. (2011). Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(2), 143–164. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9216-y>
- Monk, S. (2009). Understanding the demand for social housing in the United Kingdom: Some implications for policy. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(1), 21–38. <https://doi.org/10.1108/17538270910939547>
- Moore, D. J. (1990). Forecasting the Probability of Homeownership : A Cross-Sectional Regression Analysis. *Journal of Housing Research*, 2(2), 125–143.
- Mulder, C. H., & Smits, A. (2012). Inter-generational ties, financial transfers and home-ownership support. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9302-9>
- Newstrom, John. W. and Davis, Keith. (1993). *Organization Behavior, Human Behavior at Work*, 9th ed. New Jersey: McGraw-Hill
- Niu, Y. (2008). The performance and problems of affordable housing policy in China: The estimations of benefits, costs and affordability. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(2), 125–146. <https://doi.org/10.1108/17538270810877763>
- Nor Aini Salleh. (2011). *Kemampuan dan Kepuasan Penyewa di Perumahan Awam dan Kaitannya dengan Tunggakan Sewa*. Thesis Ph.D, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang.
- Nor'aini Yusof (2007). *Pemaju Swasta dan Perumahan Kos Rendah*. Penerbit Universiti Sains Malaysia. Pulau Pinang.
- Noraliah Idrus & Ho Chin Siong (2008, June). *Affordable and quality housing through the low cost housing provision in Malaysia*. In Seminar of Sustainable development and Governance. Department of Civil Engineering, and Architecture, Toyohashi University of Technology.
- Nor Ermawati Hussain, Norehan Abdullah, & Hussin Abdullah. (2015). Hubungan Migrasi Dalaman dengan Faktor-Faktor Penarik. *Jurnal Ekonomi Malaysia*, 49(2).

- Nor Malina, M., & Azrina, H. (2012). Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2), 269–284.
- Norazmawati Md. Sani. (2012). Affordable House in Kuala Lumpur, Malaysia. *International Journal of Academic Research*, 4(3), 75–83.
- Norazmawati, M. S. (2007). *Kemampuan pemilikan rumah kos rendah di Kuala Lumpur*. Thesis Ph.D, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang.
- Nunnally, J. (1978). *Psychometric theory*. McGraw-Hill, New York, NY.
- Nwuba, C. C., Kalu, I. U., & Umeh, J. a. (2015). Determinants of homeownership affordability in Nigeria's urban housing markets. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 8(2), 189–206. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2014-0020>
- Oakley, D., Ward, C., Reid, L., & Ruel, E. (2011). The Poverty Deconcentration Imperative and Public Housing Transformation. *Sociology Compass*, 9(5), 824–833.
- Othman Talib. (2013). *Asas Penulisan Tesis Penyelidikan & Statistik (1st Ed.)*. Serdang, Selangor: Universiti Putra Malaysia.
- Othman Talib. (2016). *SPSS Analisis Data Kuantitatif untuk Penyelidik Muda*. Bandar Baru Bangi, Selangor: MPWS Rich Publication.
- Palomera, J. (2014). How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 218–235. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12055>
- Paris, C. (2007). International perspectives on planning and affordable housing. *Housing Studies*, Vol. 22 No. 1, pp. 1-9.
- Patton, M. Q. (2002). *Qualitative research and evaluation methods*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- PEMANDU (2012). *Program Transformasi Kerajaan: Pelan Hala Tuju*. Putrajaya: Kerajaan Malaysia.
- Phang, S.Y. (2001). Housing Policy, Wealth Formation and the Singapore Economy. *Housing Studies*, 16(4), 443–459. <https://doi.org/10.1080/0267303012006654>

- Phang, S.Y. (2007). The Singapore Model of Housing and the Welfare State. In Groves, R., Murie, A. and Watson, C. (Eds.). *Housing and the New Welfare State, Perspectives from East Asia and Europe*. Ashgate:England.
- Phang, S.Y. (2010). Affordable homeownership policy: Implications for housing markets. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 3(1), 38–52. <https://doi.org/10.1108/17538271011027069>
- Pindyck, R. S. & Rubinfeld, D. L. (1976). *Econometric Models and Economic Forecasts*. Mc Graw- Hill.
- Poon, J., & Garratt, D. (2012). Evaluating UK housing policies to tackle housing affordability. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 253–271. <https://doi.org/10.1108/17538271211243599>
- Porteous, D. (2011). Housing Finance and Financial Inclusion. In D. Köhn & J. D. Pischke (Eds.), *Housing Finance in Emerging Markets: Connecting Low-Income Groups to Markets* (pp. 7–48). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-540-77857-8>
- Proxenos, S. (2002). Homeownership Rates: A Global Perspective. *Housing Finance International*, 17(2), 3–7.
- Quigley, J. M., & Raphael, S. (2004). Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable?. *Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191–214. <https://doi.org/10.1257/089533004773563494>
- Riley, S. F., Ru, H., & Feng, Q. (2013). The User Cost of Low-Income Homeownership. *The Journal of Regional Analysis and Policy*, 43(2), 123–137.
- Robbins, S., Bergman, R., Stagg, I., & Coulter, M. (2006). *Management (4th ed.)*. Frenchs Forest, NSW: Pearson.
- Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2006). *Affordability of Housing : Concepts, Measurement and Evidence*. New Zealand Treasury: New Zealand.
- Rozmi Ismail. (2015). *Metodologi Penyelidikan Teori dan Praktis*. Bangi, Selangor: Universiti Kebangsaan Malaysia.

- Scalon, K., & Whitehead, C. (2004). *International trends in housing tenure and mortgage finance*. London: The Council of Mortgage Lenders (CML). Retrieved from www.cml.org.uk/cml/filegrab/pdf_pub_resreps_51full.pdf.pdf?ref=3870
- Schwartz, A. (2011). The credit crunch and subsidized low-income housing: the UK and US experience compared. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(3), 353–374. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9227-8>
- Sekaran, U. (2003). *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*. 4th.ed. Singapore: John Wiley & Sons (ASIA) Pte.Ltd.
- Shlay, A. B. (2006). Low-income Homeownership : American Dream or Delusion ? *Urban Studies*, 43(3), 511–531.
- Silverman, R. M. (2009). Nonprofit perceptions of local government performance in affordable housing. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(3), 253–262. <https://doi.org/10.1108/17538270910977545>
- Sirat, Morshidi et al (1999). *Low-Cost Housing in Urban Industrial Centres of Malaysia: Issues and Challenges*. Penang: Penerbit USM.
- Skinner, B.F. (1969). *Contingencies of Reinforcement*. New York: Appleton Century Crofts.
- Stone, M. E. (2006a). A Housing Affordability Standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), 453–476. <https://doi.org/10.1080/02673030600708886>
- Stone, M. E. (2006b). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- Sulong Mohamad. (1984). *Perumahan awam kos rendah di Terengganu: Isu, masalah dan penerimaan masyarakat*. Bangi: Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia
- Swidler, S. (2011). Homeownership: yesterday, today and tomorrow. *Journal of Financial Economic Policy*, 3(1), 5–11. <https://doi.org/10.1108/17576381111116786>
- Tan, T. H. (2007). *Determinants of Homeownership in Malaysia*. Thesis Ph.D, Multimedia University.

- Tan, T. H. (2009). Homeowning Motivation in Malaysia. *Journal of Accounting-Business & Management*, 16(1), 93–112.
- Tan, T. H. (2011). Neighborhood preferences of house buyers: the case of Klang Valley, Malaysia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(1), 58–69. <https://doi.org/10.1108/17538271111111839>
- Tan, T. H. (2012a). Meeting first-time buyers' housing needs and preferences in greater Kuala Lumpur. *Cities*, 29(6), 389–396. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.016>
- Tan, T. H. (2012b). Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 36(1), 108–116. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.06.003>
- Tandoh, F., & Tewari, D. D. (2013). The Determinants of Housing Tenure Choice: Evidence from Micro Data. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 4(13), 597–608. <https://doi.org/10.5901/mjss.2013.v4n13p597>
- Tang, C. P. Y. (2012). Measuring the affordability of housing association rents in England: a dual approach. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 218–234. <https://doi.org/10.1108/17538271211243571>
- Thalman, P. (2003). “House poor” or simply “poor”? *Journal of Housing Economics*, 12(4), 291–317. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2003.09.004>
- Tinsley, H.E.A., & Tinsley, D.J. (1987). Uses of factor analysis in counseling psychology research. *Journal of Counseling Psychology*, 34, 414–424.
- Tu, Y. (1999). *Public Homeownership, Housing Finance and Socioeconomic Development in Singapore*. In The Applied Regional Science Conference (ARSC) (Vol. 11, pp. 100–113). USA: Blackwell Publishers Ltd.
- Turner, T. M., & Luea, H. (2009). Homeownership, wealth accumulation and income status. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 104–114. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2009.04.005>
- UN Habitat. (2002). Housing Rights Legislation. Review of International and Legal Instruments. *UN- Habitat*. Nairobi, Kenya.
- UN Habitat. (2005). Homeownership through mortgage finance. *United Nations Human Settlements Programme*. Kenya.

- UN Habitat. (2012). Rental Housing an essential for the urban poor in developing countries. *United Nations Human Settlements Programme*, 1–228.
- Unit Perancang Ekonomi. (1980). *Rancangan Malaysia ke-4 (1981-1985)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (1985). *Rancangan Malaysia ke-5 (1986-1990)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (1990). *Rancangan Malaysia ke-6 (1991-1995)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (1995). *Rancangan Malaysia ke-7 (1996-2000)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (2000). *Rancangan Malaysia ke-8 (2001-2005)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (2005). *Rancangan Malaysia ke-9 (2006-2010)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (2010). *Rancangan Malaysia ke-10 (2011-2015)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Unit Perancang Ekonomi. (2015). *Rancangan Malaysia ke-11 (2016-2020)*. Putrajaya: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Vale, L. J., & Freemark, Y. (2012). From Public Housing to Public-Private Housing. *Journal of the American Planning Association*, 78(4), 379–402. <https://doi.org/10.1080/01944363.2012.737985>
- Van Leuvensteijn, M., & Koning, P. (2004). The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands. *Journal of Urban Economics*, 55(3), 580–596. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2003.12.001>
- Vroom, Victor. H. (1964). *Work and Motivations*. New York: John Wiley and Sons.
- Whitehead, C., & Monk, S. (2011). Affordable home ownership after the crisis: England as a demonstration project. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 326–340. <https://doi.org/10.1108/17538271111172139>

- Whitehead, C.M.E. & Scanlon, K. (2007). *Social Housing in Europe*, London. School of Economics and Political Sciences: London.
- Wiesel, I., Pawson, H., & Stone, W. (2014). Social housing exits: incidence, motivations and consequences authored by. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (229).
- Wilcox, S. (2001). *Housing Finance Review 2000/2001*. York: The Chartered Institute of Housing Joseph.
- Winters, S., & Elsinga, M. (2008). The future of Flemish social housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(3), 215–230. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9113-1>
- Wood, G., & Ong, R. (2011). Factors Shaping the Dynamics of Housing Affordability in Australia 2001–06. *Housing Studies* (Vol. 26). <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.615156>
- Worthington, A. C. (2012). The quarter century record on housing affordability, affordability drivers, and government policy responses in Australia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 235–252. <https://doi.org/10.1108/17538271211243580>
- Yates, J. (2000). Is Australia's home-ownership rate really stable? An examination of change between 1975 and 1994. *Urban Studies*, Vol. 37 No. 2, pp. 319-42.
- Yates, J., Berry, M., Burke, T., Keith Jacobs, Milligan, V., & Randolph, B. (2004). Housing affordability for lower-income Australians: plan. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (August).
- Yates, J., & Gabriel, M. (2006). Housing affordability in Australia National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (February), 1–70.
- Yates, J., Randolph, B., Holloway, D. and Murray, D. (2006), Housing Affordability, Occupation and Location in Australian Cities and Regions, *AHURI*, Melbourne.
- Yates, J., Milligan, V., Berry, M., Burke, T., Gabriel, M., Phibbs, P., Randolph, B. (2007). Housing affordability: a 21st century problem. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (105), 1–63.

- Yau, Y. (2011). Homeowners' participation in management of multi-storey residential buildings: The Hong Kong's case. *Property Management*, 29(4), 345–356. <https://doi.org/10.1108/02637471111154791>
- Yin, R.K. (2003). *Case study research: Design and methods (2ns ed.)*. Thousand Oaks, CA: Sage
- Yip, N. M.&Lau, K. Y. (2002) Setting rent with reference to tenants' affordability: public housing rent policy in Hong Kong, *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(4), pp. 409–418.
- Zhang, S. (2013). Urban Competitiveness and Public Housing. *Asian Social Science*, 9(5), 94–98. <https://doi.org/10.5539/ass.v9n5p94>



LAMPIRAN A



GHAZALI SHAFIE
GRADUATE SCHOOL of GOVERNMENT
UNIVERSITI UTARA MALAYSIA

Borang Soal Selidik

KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM DI KUALA LUMPUR

Tuan/Puan,

Dengan hormatnya izinkan saya menarik perhatian Tuan/Puan terhadap perkara di atas.

Untuk makluman Tuan/Puan, saya merupakan pelajar Doktor Falsafah (Pengurusan Pembangunan) Universiti Utara Malaysia yang sedang menjalankan satu kajian berkaitan Kemampuan Pemilikan Perumahan Awam di Kuala Lumpur. Sehubungan itu, sukacita sekiranya pihak Tuan/Puan dapat memberi kerjasama dengan melengkapkan borang soal selidik ini dan memberikan pandangan dan cadangan tambahan, sekiranya ada. Penemuan kajian ini amat berguna untuk mengenalpasti tahap kemampuan pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur.

Kaji selidik ini hanya memerlukan masa sebanyak 10 minit. Maklumat yang dikumpulkan adalah sulit dan akan digunakan untuk penyelidikan akademik sahaja.

NORIZAN BINTI RAMELI (No. Matrik_94123)
Pelajar Doktor Falsafah (Pengurusan Pembangunan)
Universiti Utara Malaysia
norizanrameli@ymail.com
0174039440

ASSOC. PROF TPr. DR DANI SALLEH
(Student Research Supervisor)
Jabatan Perancangan dan Pembangunan Hartanah
Pusat Pengajian Kerajaan
Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa
Universiti Utara Malaysia (UUM)
06010, Sintok, Kedah.
dani@uum.edu.my | 604 928 7964

Bahagian A : LATAR BELAKANG KETUA ISI RUMAH

A1. Jantina

1. Lelaki 2. Perempuan

A2. Bangsa

1. Melayu 2. Cina 3. India 4. Lain-lain (Sila nyatakan).

A3. Umur _____ tahun

A4. Taraf perkahwinan

1. Bujang 2. Berkahwin 3. Duda 4. Janda 5. Berpisah

A5. Jenis pekerjaan _____

A6. Sektor pekerjaan

1. Kerajaan 2. Swasta 3. Kerja sendiri 4. Pesara
5. Lain-lain (Nyatakan) _____

A7. Tahap pendidikan

1. Tidak Bersekolah 2. Sekolah Rendah
3. Sekolah Menengah 4. Kolej/Politeknik (Sijil/Diploma)
5. Universiti (Ijazah/Sarjana/Phd) 6. Lain-lain (Nyatakan) _____

A8. Tahap kesihatan

1. Sihat 2. Sedikit kecacatan 3. Hilang keupayaan

Bahagian B : ISI RUMAH

| B1. Bilangan Isi Rumah | B2. Bilangan Isi Rumah (Bekerja) | B3. Bilangan Isi Rumah Tidak Bekerja (Tidak Bersekolah) | B4. Bilangan Isi Rumah Tidak Bekerja (Bersekolah) |
|------------------------|----------------------------------|---|---|
| | | | |
| Hubungan (Nyatakan) : | | | |

B5. Bilangan Isi Rumah Yang Menghidap Penyakit Berpanjangan ? _____

Bahagian C : KEWANGAN KELUARGA

| | Pendapatan (RM) | | C1. Jumlah Pendapatan (RM) |
|-----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| | Tetap | Sampingan | |
| Ketua Isi Rumah | | | |
| Isteri | | | |
| Anak (1) | | | |
| Anak (2) | | | |
| | | | |

C2. Sumber Utama Pendapatan :

- | | | |
|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1. Gaji, Upah, Bonus | 2. Pencen | 3. Bantuan Perumahan |
| 4. Wang Pelaburan | 5. Lain-lain (Nyatakan) _____ | |

C3. Anggaran Kos Perumahan (Bulanan) :

| PERKARA | JUMLAH (RM) |
|-----------------------------|-------------|
| Rumah/ Caj penyelenggaraan | |
| Bil Air | |
| Bil Elektrik | |
| Bil Pembentungan | |
| Lain- lain Kos (Nyatakan) : | |
| JUMLAH KESELURUHAN (RM) | |

C4. Anggaran Perbelanjaan Untuk Bukan Perumahan (Bulanan) :

| PERKARA | JUMLAH (RM) |
|--|-------------|
| Makanan dan minuman | |
| Perbelanjaan Sekolah Anak | |
| Pengangkutan (Petrol, tambang dan tol) | |
| Penjagaan Anak | |
| Perubatan | |
| Pakaian | |
| Barang-barang Keperluan Diri | |
| Lain-lain Perbelanjaan (Nyatakan) : | |
| Bil telefon | |
| Bayaran pinjaman kenderaan | |
| Bayaran pinjaman peribadi | |
| JUMLAH KESELURUHAN (RM) | |

C5. Anggaran simpanan bulanan (RM) : _____

Bahagian D: PEMBELIAN RUMAH

- D1. Tahun membeli rumah yang diduduki sekarang _____.
D2. Tahun rumah ini mula diduduki _____.
D3. Harga rumah ketika itu _____.
D4. Pekerjaan tuan/puan ketika membeli rumah ini ? _____.
D5. Pekerjaan sampingan ketika membeli rumah ini? _____.
D6. Pendapatan tuan/puan ketika membeli rumah ini ? _____.
D7. Pendapatan sampingan lain ketika membeli rumah ini? _____.
D8. Bilangan anak ketika membeli rumah ini ? _____ orang.
D9. Anggaran perbelanjaan bulanan keluarga semasa membeli rumah _____.
D10. Anggaran lebihan pendapatan bulanan semasa membeli rumah _____.
D11. Bayaran pendahuluan ketika membeli rumah ini ? _____.
D12. Sumber untuk bayaran pendahuluan ketika membeli rumah ini _____.
D13. Jumlah bayaran bulanan perumahan _____sebulan.
D14. Sumber pinjaman perumahan untuk membeli rumah ini _____.
D15. Tahun pinjaman perumahan dibuat _____ tahun.
D16. Kadar faedah pinjaman ketika pinjaman dibuat _____.
D17. Pengeluaran wang simpanan untuk membiayai rumah ? Ya Tidak
D18. Pengeluaran dana KWSP untuk membiayai rumah ? Ya Tidak

Bahagian E : PANDANGAN RESPONDEN

E1. Kesukaran yang dihadapi ketika membeli rumah ini.

| PERKARA | YA | TIDAK |
|--|----|-------|
| 1. Harga rumah yang tinggi. | | |
| 2. Bayaran pendahuluan yang tinggi. | | |
| 3. Bayaran bulanan perumahan yang tinggi. | | |
| 4. Masalah mendapatkan pinjaman perumahan. | | |
| 5. Bentuk dan saiz rumah yang tidak memuaskan. | | |
| 6. Rumah kos rendah yang tidak mencukupi. | | |
| 7. Lokasi perumahan yang tidak strategik. | | |
| 8. Wang simpanan KWSP tidak mencukupi. | | |
| 9. Wang simpanan peribadi tidak mencukupi. | | |

E2. Sila beri cadangan yang boleh meningkatkan kemampuan untuk memiliki rumah.

- SEKIAN TERIMA KASIH -

LAMPIRAN B

Logistic Regression
Case Processing Summary

| Unweighted Cases ^a | | N | Percent |
|-------------------------------|----------------------|-----|---------|
| Selected Cases | Included in Analysis | 356 | 100.0 |
| | Missing Cases | 0 | 0.0 |
| | Total | 356 | 100.0 |
| Unselected Cases | | 0 | 0.0 |
| Total | | 356 | 100.0 |

a. If weight is in effect, see classification table for the total number of cases.

Dependent Variable Encoding

| Original Value | Internal Value |
|----------------|----------------|
| tidak mampu | 0 |
| mampu | 1 |

Block 0: Beginning Block

Classification Table^{a,b}

| Observed | | | Predicted | | Percentage Correct |
|----------|--------------------|-------------|-----------------|-------|--------------------|
| | | | Tahap kemampuan | | |
| | | | tidak mampu | mampu | |
| Step 0 | Tahap kemampuan | tidak mampu | 0 | 151 | 0.0 |
| | | mampu | 0 | 205 | 100.0 |
| | Overall Percentage | | | | 57.6 |

a. Constant is included in the model.

b. The cut value is .500

Variables in the Equation

| | | B | S.E. | Wald | df | Sig. | Exp(B) |
|--------|----------|-------|-------|-------|----|-------|--------|
| Step 0 | Constant | 0.306 | 0.107 | 8.128 | 1 | 0.004 | 1.358 |

Variables not in the Equation

| | | | Score | df | Sig. |
|--------|--------------------|---------------|---------|----|------|
| Step 0 | Variables | jumlahgaji | 93.239 | 1 | .000 |
| | | bayaranrumah | 2.569 | 1 | .109 |
| | | jumlahbelanja | 2.129 | 1 | .145 |
| | | tabungan | 7.492 | 1 | .006 |
| | | tanggungan | 3.760 | 1 | .053 |
| | | pekerjaan | 2.729 | 1 | .099 |
| | | pendidikan | 6.079 | 1 | .014 |
| | Overall Statistics | | 223.989 | 7 | .000 |

Block 1: Method = Enter

Omnibus Tests of Model Coefficients

| | | Chi-square | df | Sig. |
|--------|-------|------------|----|-------|
| Step 1 | Step | 435.752 | 7 | 0.000 |
| | Block | 435.752 | 7 | 0.000 |
| | Model | 435.752 | 7 | 0.000 |

Model Summary

| Step | -2 Log likelihood | Cox & Snell R Square | Nagelkerke R Square |
|------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 1 | 49.546 ^a | 0.706 | 0.949 |

a. Estimation terminated at iteration number 11 because parameter estimates changed by less than .001.

Hosmer and Lemeshow Test

| Step | Chi-square | df | Sig. |
|------|------------|----|------|
| 1 | 20.062 | 8 | .010 |

Contingency Table for Hosmer and Lemeshow Test

| | | Tahap kemampuan = tidak mampu | | Tahap kemampuan = mampu | | Total |
|--------|----|-------------------------------|----------|-------------------------|----------|-------|
| | | Observed | Expected | Observed | Expected | |
| Step 1 | 1 | 36 | 36.000 | 0 | 0.000 | 36 |
| | 2 | 36 | 36.000 | 0 | 0.000 | 36 |
| | 3 | 35 | 35.954 | 1 | 0.046 | 36 |
| | 4 | 35 | 34.055 | 2 | 2.945 | 37 |
| | 5 | 9 | 8.873 | 27 | 27.127 | 36 |
| | 6 | 0 | 0.118 | 36 | 35.882 | 36 |
| | 7 | 0 | 0.001 | 36 | 35.999 | 36 |
| | 8 | 0 | 0.000 | 37 | 37.000 | 37 |
| | 9 | 0 | 0.000 | 36 | 36.000 | 36 |
| | 10 | 0 | 0.000 | 30 | 30.000 | 30 |

Classification Table^a

| Observed | | | Predicted | | |
|----------|--------------------|-------------|-----------------|-------|--------------------|
| | | | Tahap kemampuan | | Percentage Correct |
| | | | Tidak Mampu | Mampu | |
| Step 1 | Tahap kemampuan | tidak mampu | 147 | 4 | 97.4 |
| | | mampu | 4 | 201 | 98.0 |
| | Overall Percentage | | | | 97.8 |

a. The cut value is .500

Variables in the Equation

| | | B | S.E. | Wald | df | Sig. | Exp(B) |
|---------------------|--------------|--------|--------|--------|----|-------|--------|
| Step 1 ^a | Jumlahgaji | .025 | 0.005 | 22.536 | 1 | 0.000 | 1.025 |
| | Bayaranrumah | -.004 | 0.003 | 2.251 | 1 | 0.134 | 0.996 |
| | Jmlahbelanja | -.024 | 0.005 | 21.558 | 1 | 0.000 | 0.976 |
| | Tabungan | -1.323 | 0.868 | 2.324 | 1 | 0.127 | 0.266 |
| | Tanggungan | -1.708 | 0.893 | 3.658 | 1 | 0.056 | 0.181 |
| | Pekerjaan | 3.995 | 26.109 | 0.023 | 1 | 0.878 | 54.348 |
| | Pendidikan | 1.314 | 1.588 | 0.685 | 1 | 0.408 | 3.722 |
| | Constant | 2.096 | 1.191 | 3.096 | 1 | 0.078 | 8.132 |

a. Variable(s) entered on step 1: jumlahgaji, bayaranrumah, jumlahbelanja, tabungan, tanggungan, pekerjaan, pendidikan.

